شركة إعمار مصر للتنمية
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
وتقرير مراقب الحسابات عليها
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

المحتويات

	الصفحة
تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المستقلة	٣
قائمة المركز المالي المستقلة	٤
قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة	٥
قائمة الدخل الشامل المستقلة	٦
قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة	٧-٨
قائمة التدفقات النقدية المستقلة	٩
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة	١٠-٤٣

المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
راغب، حمودة، إسطنبولي، تاج الدين والكيلاني
صندوق بريد ٢٠ القطامية
برج راما
الطريق الدائري، قطعة رقم ١٠أ
القطامية، القاهرة، مصر

تليفون: ٠٢٦٠ ٢٧٢٦ ٢٠٢ +
فاكس: ٠١٠٠ ٢٧٢٦ ٢٠٢+
Cairo.office@eg.ey.com
ey.com/mena

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة/ مساهمي شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

تقرير عن القوائم المالية المستقلة

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة **لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)** والمتمثلة في المركز المالي المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المستقلة

هذه القوائم المالية المستقلة مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المستقلة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المستقلة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية المستقلة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المستقلة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساسا مناسبا لإبداء رأينا على القوائم المالية المستقلة.

تقرير مراقب الحسابات - تابع

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي المستقلة **لشركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)** في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

كما هو موضح بإيضاح (٦)، لدى الشركة استثمارات في شركات تابعة وتقوم الشركة بإعداد قوائم مالية مجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية. ولتفهم أشمل للمركز المالي للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المنتهية في ذلك التاريخ، فإن الأمر يتطلب الرجوع الي القوائم المالية المجمعة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المستقلة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م رقم (٩٣٦٥)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٣)

القاهرة في: ٢ مارس ٢٠٢٠

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المستقلة
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	إيضاح	٢٠١٩ جنيه مصري	٢٠١٨ جنيه مصري
الأصول			
أصول غير متداولة			
أصول ثابتة	(٤)	٢,١٤٨,٨٥٦,٢٧٨	٢,٠٧١,١٧١,٨٩٧
أصول ثابتة تحت الانشاء	(٥)	٩٥٨,٥١٩,٥٨٦	٤٩٥,١٣٦,٤٦٢
استثمارات في شركات تابعة	(٦)	٤٢,٥٠٠	٤٢,٥٠٠
استثمارات عقارية	(٧)	٥٦١,٧٩٥,٦٩٠	٢٧٠,٤٩٢,٣٩١
أصول ضريبية مؤجلة	(٣٠)	٢٨٢,٥٣٠,٥٧٩	٣٠٩,٨٣٠,٩٣١
إجمالي الأصول غير المتداولة		٣,٩٥١,٧٤٤,٦٣٣	٣,١٤٦,٦٧٤,١٨١
أصول متداولة			
عقارات لغرض التطوير	(٨)	١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠	١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩
استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	(٩)	٨,٨٣٢,٢٢٦,٢٥٩	٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨
عملاء وأوراق قبض	(١٠)	٢,٠٨٦,٢٢٧,٦٥٥	٢,٤٣٤,١٦٣,٤٥١
مستحق من أطراف ذات علاقة	(١١أ)	١٠,٣١٨	١٠,٣١٨
مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى	(١٢)	٧,٦٩٤,٦٨٠,٠٥٤	٦,٠٤٤,٥٨٤,٢٤٩
النقدية بالصندوق ولدى البنوك	(١٣)	٣,٥١٠,٧٧٥,٥١٠	٥,٣٢٥,٦١١,٤٠٥
إجمالي الأصول المتداولة		٣٨,٦١٩,٧٦٧,٨٥٦	٣٣,٠٧٩,٠٧٢,٨٩٠
إجمالي الأصول		٤٢,٥٧١,٥١٢,٤٨٩	٣٦,٢٢٥,٧٤٧,٠٧١
حقوق الملكية والالتزامات			
حقوق الملكية			
رأس المال	(٢١)	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠
علاوة اصدار		١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨
احتياطي قانوني	(٢٢)	٤٣٤,٠١٥,٩٩٧	٢٦٣,٠٧٠,٩٣٠
أرباح مرحلة		٧,٨٢٩,٠٦٢,٨٦٨	٤,٥٨١,١٠٦,٥٨٨
أرباح العام		١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧
اجمالي حقوق الملكية		١٥,٨٨١,٩٧٦,٩٠٧	١٤,١٤٢,٧٠٣,٠٣٣
الالتزامات			
التزامات غير متداولة			
تسهيلات ائتمانية	(١٤)	١٠,٢٥٥,٥٩٠	١٠,٣٤٠,٤٧٥
التزامات نهاية الخدمة	(١٥)	٣٧,٨٩٠,٠٣٢	٣١,٤٩١,٩٨٤
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		٤٨,١٤٥,٦٢٢	٤١,٨٣٢,٤٥٩
التزامات متداولة			
مخصصات	(١٦)	٦٤,٨٦٠,١٩٣	٦٣,٦٣٠,٤٢٢
موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	(١٧)	٨,٣٢٦,٢٥٦,٥٣٨	٦,٤٢٤,٨٠٢,٢٩٠
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	(١١أ)	١٦٨,٣٥٤,٥٨٥	١٤٤,٦٩٠,٣٢٧
ضرائب دخل مستحقة		٣٦٩,٩٥٢,٥٠٣	٣٢٩,٠١٩,٧٩٩
عملاء دفعات مقدمة	(١٩)	١٧,٢٧٠,٤٠٥,٢٣٢	١٤,٦٩٠,٦٢٣,١٣٣
تأمينات ضمان أعمال	(٢٠)	٤٣١,٥٣٧,٦٦٤	٣٧٦,٨٤٣,٤٨٨
تسهيلات ائتمانية	(١٤)	٨٤,٨٨٥	٤٧٩,٥٨٩
قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة	(١١ ب)	٩,٩٣٨,٣٦٠	١١,١٢٢,٥٣١
إجمالي الالتزامات المتداولة		٢٦,٦٤١,٣٨٩,٩٦٠	٢٢,٠٤١,٢١١,٥٧٩
إجمالي الالتزامات		٢٦,٦٨٩,٥٣٥,٥٨٢	٢٢,٠٨٣,٠٤٤,٠٣٨
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية		٤٢,٥٧١,٥١٢,٤٨٩	٣٦,٢٢٥,٧٤٧,٠٧١

رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.
تقرير مراقب الحسابات مرفق.

قائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	إيضاح	**٢٠١٩**	٢٠١٨
		جنيه مصري	جنيه مصري
الإيرادات	(٢٣)	**٥,٤٦٧,٩٢٦,٩٨٣**	٦,٣٤١,٦٨٣,٠٦٥
تكلفة الإيرادات	(٢٤)	**(٣,٢٣٩,٥١٤,٥٩٨)**	(٣,٧٦٢,١٨٤,٦٨٢)
مجمل الربح		**٢,٢٢٨,٤١٢,٣٨٥**	٢,٥٧٩,٤٩٨,٣٨٣
مصروفات بيعيه وتسويقية	(٢٥)	**(٤٢٥,١٨٧,٠٣٩)**	(٢٧٢,٦٦٨,٥٩٣)
مصروفات عمومية وإدارية	(٢٦)	**(١,٣٧٢,٤٢٢,٤٢٥)**	(٤٥٥,٨٧٧,٤٣١)
ايرادات تمويلية	(٢٧)	**١,٧٦٣,٥٧٣,٥٩٦**	١,٦٨٠,٩٢٩,٩٣٨
مصروفات تمويلية	(٢٨)	**(٥٢,٣٣٠,٦٧٥)**	(٥٣٦,٧٧٩)
إيرادات أخرى	(٢٩)	**٢٢٩,٥٨٧,٠١١**	٢٢٥,٦٣٥,٠٨٨
مخصصات	(١٦)	**(١٨,٥٧٤,٨٤٢)**	(١٧,٧٣١,٨٩٤)
مخصصات انتفي الغرض منها	(١٦)	**٥,٧٨٤,٦٠٨**	٢,٢٤٣,٢٨٣
أرباح العام قبل ضرائب الدخل		**٢,٣٥٨,٨٤٢,٦١٩**	٣,٧٤١,٤٩١,٩٩٥
ضرائب الدخل	(٣٠)	**(٦١٩,٥٦٨,٧٤٥)**	(٣٢٢,٥٩٠,٦٤٨)
أرباح العام		**١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤**	٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧
نصيب السهم في الارباح -الأساسي والمخفض	(٣١)	**٠,٣٥**	٠,٧٢

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
ارباح العام	**١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤**	٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧
الدخل الشامل الآخر	**-**	-
إجمالي الدخل الشامل	**١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤**	٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	رأس المال	علاوة اصدار	احتياطي قانوني	أرباح مرحلة	أرباح العام	إجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	٢٦٣,٠٧٠,٩٣٠	٤,٥٨١,١٠٦,٥٨٨	٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧	١٤,١٤٢,٧٠٣,٠٣٣
محول إلى أرباح مرحلة واحتياطي قانوني	-	-	١٧٠,٩٤٥,٠٦٧	٣,٢٤٧,٩٥٦,٢٨٠	(٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧)	-
إجمالي الدخل الشامل	-	-			١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤	١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠**	**١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨**	**٤٣٤,٠١٥,٩٩٧**	**٧,٨٢٩,٠٦٢,٨٦٨**	**١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤**	**١٥,٨٨١,٩٧٦,٩٠٧**

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة - تابع
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	رأس المال	علاوة اصدار	احتياطي قانوني	ارباح مرحلة	أرباح العام	إجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠	١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨	١٤٨,٠٥٧,٤١٤	٢,٣٩٥,٨٤٩,٧٨٠	٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤	١٠,٧٢٣,٨٠١,٦٨٦
محول الى أرباح مرحلة واحتياطي قانوني	-	-	١١٥,٠١٣,٥١٦	٢,١٨٥,٢٥٦,٨٠٨	(٢,٣٠٠,٢٧٠,٣٢٤)	-
إجمالي الدخل الشامل	-	-	-	-	٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧	٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	**٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠**	**١,٣٥٠,٢٨٦,١٦٨**	**٢٦٣,٠٧٠,٩٣٠**	**٤,٥٨١,١٠٦,٥٨٨**	**٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧**	**١٤,١٤٢,٧٠٣,٠٣٣**

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

قائمة التدفقات النقدية المستقلة
عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

	ايضاح	٢٠١٩	٢٠١٨
		جنيه مصري	جنيه مصري
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
أرباح العام قبل ضرائب الدخل		**٢,٣٥٨,٨٤٢,٦١٩**	٣,٧٤١,٤٩١,٩٩٥
اهلاك أصول ثابتة	(٤)	**١٨٠,٣٦٦,٥٠٩**	١١٣,٢٣٧,٦٤٧
اهلاك استثمارات عقارية	(٧)	**٥,٤٦٧,٠٩٩**	٤,٩١٩,٩١٦
التزامات نهاية الخدمة	(١٥)	**٥٠,٥٠٠,٦٩٢**	١٤,٠٧٩,٢٣١
مخصصات مكونة	(١٦)	**١٨,٥٧٤,٨٤٢**	١٧,٧٣١,٨٩٤
مخصصات انتفي الغرض منها	(١٦)	**(٥,٧٨٤,٦٠٨)**	(٢,٢٤٣,٢٨٣)
ارباح بيع اصول ثابتة	(٤)	**(٣٥,٧٤٦,٣٤٦)**	-
الانخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير	(٨)	**٢٧,٤٦٧,٢٣١**	-
مصروفات تمويلية	(٢٨)	**٥٢,٣٣٠,٦٧٥**	٥٣٦,٧٧٩
ايرادات تمويلية	(٢٧)	**(١,٧٦٣,٥٧٣,٥٩٦)**	(١,٦٨٠,٩٢٩,٩٣٨)
		٨٨٨,٤٤٥,١١٧	٢,٢٠٨,٨٢٤,٢٤١
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
التغير في العملاء واوراق قبض		**٣٤٧,٩٣٥,٧٩٦**	(١٩١,٢٨٨,٨٥٩)
التغير في مستحق من أطراف ذات علاقة		**-**	(٧,٥٠٠)
التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى		**(١,٦٧٣,٩٢٣,٢١٢)**	(٢,٤٢٦,١٢٢,٩٣٢)
التغير في عقارات لغرض التطوير		**(٤,٤٢٤,٩١٤,٣٢٧)**	(٥٧٤,٧٠٣,٨٣٥)
التغير في عملاء دفعات مقدمة		**٢,٥٧٩,٧٨٢,٠٩٩**	٢,١٠٠,٦٩٧,٣٥٧
التغير في الموردين ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى		**١,٨٨٦,٩٨٠,٨٣٥**	١,٥٣٢,٥٩٦,٢٢٢
التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة		**٣٨,٠٩٧,١٢٧**	٣٨,١٩٨,٨٠٢
التغير في تأمينات ضمان أعمال		**٥٤,٦٩٤,١٧٦**	١١١,٩٧٢,٤٠٤
ودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان واعتمادات مستندية	(١٣)	**(١,٧٢٧,٩٣٤)**	(١٠,٨٥٨,٣٩٦)
مخصصات مستخدمة	(١٦)	**(١١,٥٦٠,٤٦٣)**	(٤٥,٧٠٣,٤٦٤)
التزامات نهاية الخدمة مدفوعة	(١٥)	**(٤٤,١٠٢,٦٤٤)**	(١٠,٤٠٦,٦٦٠)
المسدد من ضريبة الدخل		**(٥٥١,٣٣٥,٦٩١)**	(١١٩,٦٥١,٨٨٤)
صافي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		**(٩١١,٦٢٩,١٢١)**	٢,٦١٣,٥٤٥,٤٩٦
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار			
ايرادات تمويلية مقبوضة		**١,٧٢٤,٠١٥,٢٤٧**	٧٢٧,٣٣٧,٤٨٨
مدفوعات لشراء استثمارات في شركات تابعة		**-**	(٤٢,٥٠٠)
مدفوعات لشراء أصول ثابتة	(٤)	**(٩٢,٢٥٧,٣٣١)**	(٥٧٢,٢٢٨,٦١٢)
متحصلات من بيع اصول ثابتة	(٤)	**٣٨,١٨٢,٨٣٨**	-
مدفوعات لشراء استثمارات عقارية	(٧)	**(٧٦,٥٧٣,٧٧٨)**	(١,٣٨٩,٩١٦)
مدفوعات لشراء أصول ثابتة تحت الانشاء	(٥)	**(٦٣١,٦١٣,١٧٥)**	(١,١٨٥,٩٧٨,٥٤٠)
مدفوعات لشراء استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق		**(١١,٥٥٥,٢٢٦,٢٦٠)**	(١٠,٢٢٤,٩٢٤,٢٥١)
متحصلات من بيع استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق		**٩,٦٨١,١٨٩,٣٥٩**	٨,٩٩٥,٠٠٠,٠٠٠
ودائع (أكثر من ٣ شهور)	(١٣)	**١,٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠**	١٦٢,٩٧٠,٠٠٠
صافي التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		**٣٨٧,٧١٦,٩٠٠**	(٢,٠٩٩,٢٥٦,٣٣١)
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
مصروفات تمويلية مدفوعة		**(٥٤,٤٢٧,١١١)**	(٥,٦٢٠,٠١٤)
سداد تسهيلات ائتمانية	(١٤)	**(٤٧٩,٥٨٩)**	(١٥,٦٨٢,٤٢١)
صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		**(٥٤,٩٠٦,٧٠٠)**	(٢١,٣٠٢,٤٣٥)
صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها		**(٥٧٨,٨١٨,٩٢١)**	٤٩٢,٩٨٦,٧٣٠
صافي فروق تقييم العملة		**٦٢,٢٥٥,٠٩٢**	(٥,٤٣١,١٨٣)
النقدية وما في حكمها في بداية العام	(١٣)	**٣,٦٧٨,٧٢٥,١٤٣**	٣,١٩١,١٦٩,٥٩٦
النقدية وما في حكمها في نهاية العام	(١٣)	**٣,١٦٢,١٦١,٣١٤**	٣,٦٧٨,٧٢٥,١٤٣

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) الى (٣٦) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المستقلة.

١ - نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

شركة إعمار مصر للتنمية (شركة مساهمة مصرية) "الشركة" مؤسسة ومسجلة في مصر وفقاً لأحكام قانون ضمان وحوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ وتم قيد الشركة في السجل التجاري تحت رقم ١٢٨٤١ في ١٦ مارس ٢٠٠٥.

تم قيد أسهم الشركة بالبورصة بتاريخ ٤ مارس ٢٠١٥ وفقا لقرار لجنة قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية.

يتمثل نشاط الشركة في:
- التخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات
- تصميم وإنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة محطات توليد الكهرباء على اختلاف مصادرها وشبكات توزيعها.
- إقامة وتشغيل محطات تحلية وتكرير مياه الشرب وشبكات توزيعها
- إقامة وتشغيل وصيانة محطات الصرف الصحي
- تنمية المشروعات والاستثمار والتنمية العقارية
- تملك وإنشاء وإدارة والتسويق للفنادق والموتيلات والوحدات السكنية والقري السياحية والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك من خدمية، ترفيهية، رياضية، تجارية وثقافية
- إقامة وتشغيل مارينا اليخوت وملاعب الجولف ومراكز الغطس والأنشطة المكملة والمرتبطة بذلك.
- التأجير التمويلي.

تعمل الشركة حاليا في التخطيط وإقامة المناطق العمرانية وتجهيزها بجميع المرافق والخدمات ومشاريع التنمية والاستثمار والتطوير العقاري.

الشركة الأم هي شركة إعمار العقارية (ش.م.ع).

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة للشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ في ١ مارس ٢٠٢٠ طبقاً لقرار مجلس الإدارة المنعقد في ذلك التاريخ.

٢-١ أسس إعداد القوائم المالية

تم إعداد القوائم المالية المستقلة للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

تم إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة بالجنيه المصري، وهي عملة التعامل للشركة.

تم إعداد القوائم المالية المستقلة للشركة وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية.

٢-٢ التغيرات في السياسة المحاسبية

السياسات المحاسبية المطبقة في هذا العام هي تلك المطبقة في العام السابق.

٢-٣ معايير أصدرت ولم تطبق بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي تم إصدارها، ولكن لا تزال غير سارية، حتى تاريخ إصدار القوائم المالية المستقلة للشركة. تنوي الشركة تطبيق هذه المعايير، إذا كانت تنطبق، عندما تصبح سارية.

معيار المحاسبة المصري ٤٧: الأدوات المالية: -

معيار المحاسبة المصري ٤٧ "الأدوات المالية" والذي حل محل معيار المحاسبة المصري ٢٦ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٤٧ في أبريل ٢٠١٩ ويبدأ تطبيق المعيار في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠ في مصر، مع امكانية التطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر رجعي ولكن تعديل معلومات المقارنة ليس إلزامي. بالنسبة لمحاسبة التغطية، يتم تطبيق المتطلبات بشكل مستقبلي، مع بعض الاستثناءات المحدودة. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر لمعيار المحاسبة المصري ٤٧.

٢-٣ معايير أصدرت ولم تطبق بعد (تابع)

الأصول المالية للشركة تفي بشروط التصنيف إما بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر.

يتطلب نموذج الاضمحلال الجديد الاعتراف بمخصصات الاضمحلال في القيمة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة بدلاً من الخسائر الائتمانية المتكبدة كما هو الحال في معيار المحاسبة المصري ٢٦. وهو ينطبق على الأصول المالية المصنفة بالتكلفة المستهلكة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أصول العقود بموجب معيار المحاسبة المصري ٤٨: الإيراد من العقود مع العملاء، والإيجار مستحق التحصيل، وارتباطات القروض وبعض عقود الضمان المالي.

يتطلب المعيار الجديد أيضًا ايضاحات أكثر وتغييرات في طريقة العرض. من المتوقع أن يغير ذلك طبيعة ومدى إفصاحات الشركة عن أدواتها المالية.

يتطلب المعيار الجديد مراجعة الشركة للإجراءات المحاسبية والضوابط الداخلية المتعلقة بالأدوات المالية التي يتم إصدار التقارير بشأنها. لم يتم الانتهاء من هذه التغييرات بعد.

معيار المحاسبة المصري ٤٨: الإيراد من العقود مع العملاء: -

صدر المعيار المصري رقم ٤٨ في أبريل ٢٠١٩، ويبدأ سريانه اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٠، ويضع المعيار نموذجًا من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيراد من العقود مع العملاء. يضع المعيار المصري رقم ٤٨ إطارًا شاملًا لتحديد ما إذا كان يجب الاعتراف بالإيراد، وبأي قيمة وتوقيت ذلك. يحل المعيار محل إرشادات الاعتراف بالإيراد الحالية، بما في ذلك معيار المحاسبة المصري رقم ١١ "الايراد" ومعيار المحاسبة المصري رقم ٨ "عقود الانشاء". بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨، يتم الاعتراف بالإيراد بمبلغ يمثل المقابل الذي تتوقع المنشأة أن يكون لها حق فيه في مقابل نقل السلع أو أداء الخدمات المتعهد بها إلى العميل.

يلغي المعيار الجديد الخاص بالإيراد كافة المتطلبات الحالية الخاصة بالاعتراف بالإيراد طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية. يجب تطبيق المعيار بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠ ويسمح بالتطبيق المبكر. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر للمعيار. وتنوي الشركة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب باستخدام الأثر الرجعي المعدل.

معيار المحاسبة المصري ٤٩: الايجار

تم إصدار معيار المحاسبة المصري ٤٩ في أبريل ٢٠١٩ ويبدأ تاريخ سريانه هو ١ يناير ٢٠٢٠. سيحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة المصري ٢٠ " القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي "

يتطلب معيار المحاسبة المصري ٤٩ الآن من المستأجرين الاعتراف بالتزامات الإيجار التي تعكس مدفوعات الإيجار المستقبلية و "حق انتفاع" لتقريبًا جميع عقود الإيجار. هناك إعفاء اختياري لبعض عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة.

التاريخ الإلزامي لتطبيق المعيار هو ١ يناير ٢٠٢٠، ويسمح بالتطبيق المبكر. اختارت الشركة عدم التطبيق المبكر لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٩.

٤-٢ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد هذه القوائم المالية المستقلة قيام الإدارة بعمل أحكام وتقديرات تؤثر على قيم الإيرادات، والمصروفات، والأصول، والالتزامات المدرجة بالقوائم المالية المستقلة وما يصاحبها من إفصاحات وكذا الإفصاح عن الالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية المستقلة. وقد ينشأ عن عدم التأكد المحيط بهذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب إدخال تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للأصول أو الالتزامات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

ويجري مراجعة التقديرات وما يصاحبها من افتراضات بشكل مستمر. ويتم الاعتراف بالتعديلات التي تطرأ على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يجري خلالها مراجعة التقديرات.

وفيما يلي الأحكام والتقديرات الرئيسية التي تؤثر تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية المستقلة للشركة:

الأحكام

الاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات العقارية

عند اتخاذ حكمها، تضع الإدارة في الاعتبار المتطلبات التفصيلية للاعتراف بالإيراد الناشئ عن بيع الوحدات العقارية على النحو المبين في المعيار المحاسبي المصري رقم (١١) *الإيراد*، لا سيما فيما يتعلق باذا ما كانت الشركة قد نقلت للمشتري المخاطر والعوائد الهامة الناشئة عن ملكية الوحدات العقارية.

تصنيف العقارات

تحدد الشركة إذا ما كانت العقار مصنف كاستثمار عقاري أو عقار بغرض التطوير:

يتكون الاستثمار العقاري من الأراضي والمباني غير المشغولة بواسطة الشركة والتي لا تعتزم الشركة استخدامها في عملياتها أو بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد ولكن يحتفظ به بشكل رئيسي لتوليد إيراد إيجار أو ارتفاع في القيمة. معظم هذه الأراضي والمباني يتم تأجيرها للمستأجرين ولا يُعتزم بيعها ضمن سياق النشاط المعتاد.

أما العقار بغرض التطوير هو عقار يُحتفظ به لبيعه ضمن سياق النشاط المعتاد. وتعد هذه العقارات بشكل رئيسي العقارات السكنية التي تقوم الشركة بتطويرها وتعتزم بيعها قبل أو عند الانتهاء من بناءها.

التزامات التأجير التشغيلي – الشركة بصفتها مؤجر

دخلت الشركة في عقود إيجار لاستثماراتها العقارية. وحددت الشركة بناءً على تقييم شروط وأحكام التعاقد ان معايير الايجار التمويلي لم تتوافر وتقوم الشركة بالمحاسبة عن تلك العقود كعقود تأجير تشغيلي.

التقديرات

تقدير صافي القيمة البيعية لعقارات بغرض التطوير

يتم قياس العقارات بغرض التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل.

يتم تحديد صافي القيمة البيعية للعقار المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق وأسعاره في تاريخ القوائم المالية المستقلة وتحدده الشركة استناداً إلى معاملات مشابهة.

يتم تحديد صافي القيمة البيعية للعقار تحت الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ القوائم المالية المستقلة لعقار مكتمل مماثل ناقص التكلفة التقديرية لاستكمال الإنشاء.

تقييم الاستثمارات العقارية

تستعين الشركة بخدمات خبراء تقيم مستقلين مؤهلين مهنياً من أجل الحصول على تقديرات القيمة السوقية للاستثمارات العقارية وذلك باستخدام أساليب تقييم متعارف عليها لأغراض مراجعة اضمحلال القيمة والإفصاحات في القوائم المالية المستقلة.

٢-٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة - تابع

اضمحلال قيمة العملاء والارصدة المدينة الاخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحصيل من العملاء والارصدة المدينة الاخرى عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد متوقعاً. بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يجري التقدير على أساس فردي. أما المبالغ التي لا تعد جوهرية بشكل فردي، ولكنها تعدت تاريخ استحقاقها، فيجري تقييمها اجماليا ويوضع لها مخصص وفقا للمدة الزمنية التي انقضت منذ تاريخ استحقاقها استنادا إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

العمر الإنتاجي للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية

تحدد إدارة الشركة العمر الإنتاجي المقدر للأصول الثابتة والاستثمارات العقارية بغرض حساب الإهلاك. ويحدد هذا التقدير عقب النظر في العمر الإنتاجي المتوقع للأصل أو الإهلاك المادي للأصول. وتراجع الإدارة بشكل دوري العمر الإنتاجي المقدر وطريقة الإهلاك من أجل ضمان أن طريقة ومدة الإهلاك تتسق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عن هذه الأصول.

تكلفة استكمال المشروعات

تقدر المنشأة تكلفة استكمال المشروعات من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات المعترف بها. وتتضمن هذه التقديرات تكلفة البنية التحتية، والمطالبات المتوقعة من قبل المقاولين والتي يقيمها مستشار المشروع، وكذلك تكلفة الوفاء بغير ذلك من الالتزامات التعاقدية المتعهد بها.

الضرائب

تخضع الشركة لضريبة الدخل المفروضة في مصر. ويتحتم اتخاذ أحكام هامة من أجل تحديد إجمالي مخصصات الضرائب الحالية والضرائب المؤجلة. ولقد وضعت الشركة المخصصات، استناداً إلى تقديرات معقولة، واضعة في الاعتبار العواقب المحتملة لعمليات الفحص التي تجريها السلطات الضريبية في مصر. ويستند مبلغ هذا المخصص إلى عوامل عدة منها الخبرة بالفحوصات الضريبية السابقة والتفسيرات المختلفة للوائح الضريبية من قبل الشركة ومصلحة الضرائب. وقد تنشأ مثل هذه الاختلافات في التفسير في مواضيع عدة وفقا للظروف السائدة في مصر في ذلك الحين.

ويجري الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة عندما يكون من المحتمل أن يقابلها أرباح خاضعة للضريبة يمكن استخدام هذه الأصول الضريبية لتغطيتها. ويتحتم أن تحدد أحكام الإدارة الجوهرية مبلغ الأصول الضريبية المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، وذلك استنادا إلى التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات على اضمحلال قيمة الأصول غير المالية في كل فترة من فترات إعداد القوائم المالية المستقلة. ويجري اختبار الأصول غير المالية لتقييم اضمحلال القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. وعند احتساب القيمة الاستخدامية، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو من الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

٢-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

استثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في منشأت يكون للشركة فيها سيطرة، ويفترض وجود السيطرة عندما تكون الشركة معرضه، أو يحق لها، عوائد متغيرة من خلال مساهمتها في المنشأة المستثمر فيها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة المستثمر فيها.

على وجه التحديد، تتحكم الشركة في المنشاة المستثمر فيها، وإذا، فقط إذا، كانت الشركة:

- السلطة على المنشاة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشاة المستثمر فيها).
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة في المنشاة المستثمر فيها، أو امتلاكها حقوق في هذه العوائد.
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ العوائد منها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن امتلاك غالبية حقوق التصويت يؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى الشركة أقل من غالبية حقوق التصويت أو الحقوق المماثلة للمنشاة المستثمر فيها، فإن الشركة تأخذ بعين الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لديها السلطة على المنشاة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب الأصوات الآخرين للشركة المستثمر فيها
- الحق الناشئ عن الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت للشركة وحقوق التصويت المحتملة

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت الشركة تسيطر على المنشاة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية المستقلة بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء، وفى حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الأرباح أو الخسائر، وذلك لكل استثمار على حدة.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالصافي مع الاخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة بعد خصم أي خصم تجارى أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.

فيما يلي الاعتبارات الخاصة التي يجب أن تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد:

- **إيرادات بيع العقار المكتمل**

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقار عندما تنتقل مخاطر ومنافع الملكية من الشركة للعملاء. وذلك عند تسليم الوحدات للعملاء تسليماً فعلياً أو حكمياً.

- **إيرادات ايجار الاستثمار العقاري**

يتم الاعتراف بإيرادات الايجار باستخدام القسط الثابت علي مدة العقد وتدرج في بند الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.

- **ايرادات الفنادق**

يتم الاعتراف بإيرادات الاقامة، الاغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات العلاقة بالصافي بعد خصم الخصومات والضرائب عند تقديم الخدمات.

٢-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

- **إيرادات تمويلية**

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. معدل الفائدة الفعال هو المعدل الذي يستخدم لخصم الدفعات النقدية المستقبلية المتوقع سدادها أو تحصيلها خلال العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة زمنية أقل إذا كان ذلك مناسباً للتساوي تماماً القيمة الدفترية لأصل مالي أو التزام مالي.

- **إيرادات الخدمات المقدمة للعملاء**

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من تقديم خدمات المرافق (كهرباء أو مياه) عند تقديمها للعملاء ويتم ادراج ايرادات الخدمات المقدمة للعملاء ضمن الإيرادات الأخرى بقائمة الأرباح أو الخسائر.

الاقتراض

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها. ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم احتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحصول على الاقتراض والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويدرج الاستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه، كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم الاعتراف بأصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك توقع بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

يتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس الفترة أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

عقارات لغرض التطوير
يتم تصنيف العقارات التي تم إنشاؤها أو التي مازالت تحت الانشاء لغرض البيع كعقارات لغرض التطوير. تظهر العقارات غير المباعة والغير مسلمة للعملاء بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

تشتمل تكلفة العقارات لغرض التطوير على تكلفة الأراضي والمصروفات الأخرى ذات العلاقة التي يتم رسملتها عندما تكون الأنشطة الضرورية لجعل الأصول الجاهزة للبيع قيد التنفيذ. يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها (صافي القيمة البيعية) سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف اللازمة لاستكمال العقار والمصروفات اللازمة لبيع العقار.

الاستثمارات العقارية
تتمثل الاستثمارات العقارية في أراضي ومباني والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولياً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها. بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة. ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الإنتاجي للأصل (٢٠-٥٠ سنوات).

استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
يتم تبويب الأصول المالية غير المشتقة ذات دفعات وتواريخ استحقاق ثابتة أو قابلة للتحديد على أنها استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق.
ويتطلب ذلك التبويب استخدام الحكم الشخصي بدرجة عالية ولاتخاذ هذا القرار تقوم الشركة بتقييم النية والقدرة على الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق ، وإذا أخفقت الشركة في الاحتفاظ بتلك الاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق فيما عدا في بعض الظروف الخاصة مثل بيع كمية غير هامة قرب ميعاد الاستحقاق، عندها يتم إعادة تبويب كل الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق إلى الاستثمارات المتاحة للبيع ، وبالتالي سوف يتم قياس تلك الاستثمارات بالقيمة العادلة وليس بالتكلفة المستهلكة إضافة إلى تعليق تبويب أية استثمارات بذلك البند .

بتم الاعتراف الأولي للاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالقيمة العادلة متضمناً المصروفات التي تتعلق بها بطريقة مباشرة.

بعد الاعتراف الأولي، يتم قياس الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ويتم خصم الاضمحلال ان وجد. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في قائمة الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد الاستثمارات أو في حالة الاضمحلال أو في حالة رد الاضمحلال او في حالة الاستهلاك.

الأصول الثابتة
تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها. وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

٢-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

الأصول الثابتة - تابع

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقا للعمر الإنتاجي للأصل على النحو التالي

	السنوات
مباني	٢٠-٥٠
نماذج بيوت	٦
آلات ومعدات	٤
وسائل نقل	٤
حاسب آلي	٢
أثاث ومعدات مكاتب	٤
لافتات دعاية وأصول أخري	٤
معدات ثقيلة	٤-٢٠
أدوات	٢

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تم فيها استبعاد الأصل.
يتم مراجعة القيم المتبقية للأصول والأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

اصول ثابتة تحت الانشاء
تتمثل الأصول الثابتة تحت الانشاء في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للاستخدام في التشغيل، حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة، ويتم تقييم الأصول الثابتة تحت الانشاء بالتكلفة بعد خصم الاضمحلال في القيمة (إن وجد).

٢-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

اضمحلال قيمة الأصول

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية قد أضمحل. ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية قد أضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الاولي بالأصل وأثر على التدفقات النقدية في المستقبل المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الاصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد إضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسائر الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم رد الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات أخر خسائر ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسائر الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الاستردادية له أو تتعدى القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسائر الناجمة عن
اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسائر الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصندوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

الموردون والمصروفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها فى المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التى تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالى قانونى أو حكمى نتيجة لحدث سابق، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام . ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ المركز المالي وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالى. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

وفى حالة استخدام الخصم (القيمة الحالية)، يتم الاعتراف بالزيادة فى المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الأرباح أو الخسائر ضمن التكاليف التمويلية.

٢-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

التأمينات الإجتماعية ومزايا نهاية الخدمة

أ - **التأمينات الاجتماعية** : تقدم الشركة مساهمات للهيئة الفترة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات الشركة على هذه المساهمات والتي تحمّل للمصاريف عند استحقاقها.

ب - **مزايا نهاية الخدمة :** تعطى الشركة مزايا نهاية الخدمة لموظفى الشركة ويتم احتساب الحق فى الحصول على هذه المزايا بناء على آخر مرتب وطول فترة الخدمة للموظفين، كما يشترط أن يكمل الموظف حد أدنى كفترة خدمة. ويتم إثبات استحقاق التكلفة المتوقعة لتلك المزايا خلال فترة التوظيف.

ترجمة العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولياً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات.

يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.

يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

الالتزامات المحتملة والأصول المحتملة

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في الميزانية. يتم الإفصاح عنها إلا إذا كانت إمكانية التدفق الخارج للمصادر المجسدة للمنفعة الاقتصادية مستبعدة. لا يتم الاعتراف بالأصل المحتمل في القوائم المالية المستقلة ولكن يتم الافصاح عنه عندما يكون التدفق الداخل للمنفعة الاقتصادية متوقعا.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في كل من الشركة الأم والشركات التابعة لها وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضا الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة.

قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة الغير مباشرة.

المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات.

٢-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

العملاء والمدينون المتنوعون
يتم إثبات العملاء والمدينون المتنوعون بالتكلفة المستهلكة ناقصاً خسائر الاضمحلال.

يتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة. ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر. ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال فى الفترة التى حدث فيها.

قياس القيمة العادلة
تمثل القيمة العادلة السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أصل أو الذى يمكن دفعه لنقل/تحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. ويستند القياس بالقيمة العادلة إلى الافتراض أن المعاملة الخاصة ببيع الأصل أو نقل الالتزام ستحدث في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام أو السوق الذي سيعود بأكبر فائدة (السوق الاكثر نفعا) للأصل أو للالتزام.

وتُقاس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من شأن المشاركين بالسوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، وذلك بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون على تحقيق مصالحهم الاقتصادية.

ويضع القياس بالقيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك بالسوق على توليد منافع اقتصادية عن طريق استخدام الأصل بأفضل و اعلى استخدام أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر بالسوق من شأنه استخدام الأصل بأفضل واعلى استخدام.
بالنسبة للأصول المتداولة في سوق نشط، يجري تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى الأسعار السوقية المعلنة.
وتُقدر القيمة العادلة للبنود ذات الفوائد استنادا إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار الفائدة على بنود مشابهة لها نفس الشروط ونفس خصائص المخاطر.

أما بالنسبة للأصول غير المدرجة في سوق نشط، فتُحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأصل مشابه أو بالاستناد إلى التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة.
وتستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة في ظل الظروف المحيطة والتي تتوفر بشأنها بيانات كافية من أجل قياس القيمة العادلة، ومن ثم تعظم استخدام المدخلات ذات الصلة التي يمكن ملاحظتها وتقلل استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها إلى الحد الأدنى.
ويجري تصنيف جميع الأصول والالتزامات التي تقاس قيمتها العادلة أو يجري الإفصاح عنها في القوائم المالية المستقلة ضمن تسلسل القيمة العادلة بناء علي أقل مستوي والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل وذلك كما يلي:

- المستوى الأول: قياس القيمة العادلة باستخدام أسعار التداول (غير المعدلة) لأصول أو التزامات مطابقاً تماماً في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: قياس القيمة العادلة باستخدام مدخلات غير أسعار التداول الواردة في المستوى الأول ولكن يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (أي الأسعار) أو غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار).
- المستوى الثالث: قياس القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مدخلات للأصل أو الالتزام لا تستند لبيانات سوق يمكن ملاحظتها (بيانات لا يمكن ملاحظتها)

٢-٥ ملخص السياسات المحاسبية الهامة - تابع

قياس القيمة العادلة - تابع

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات التي يجري الاعتراف بها في القوائم المالية المستقلة على أساس متكرر، تحدد المنشأة إذا ما كان ثمة تحويلات قد حدثت بين المستويات الثلاث لتسلسل القيمة العادلة عن إعادة تقييم التصنيف في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة.
ولأغراض إفصاحات القيمة العادلة، وضعت الشركة فئات للأصول والالتزامات استنادا إلى طبيعتها، وخصائصها والمخاطر المرتبطة بكل منها والمستوى التي تصنف به في تسلسل القيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

٣- القطاعات التشغيلية

يتمثل قطاع الأعمال الرئيسي للشركة في تطوير مشاريع عقارية وبيع الوحدات المطورة. ولا تعد الأرباح والاستثمارات المرتبطة بقطاعات أعمال أخرى جوهرية في الوقت الحالي. وبالتالي، لا تستوفي قطاعات البيع والخدمات التجارية وخدمات الضيافة والفنادق معايير القطاعات التي يتم التقرير عنها وفقا لمعيار المحاسبة المصري (٤١) ومن ثم لا يجري الإفصاح عنها بشكل منفصل في القوائم المالية المستقلة. وقد جرى التقرير عن جميع إيرادات الشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ على أساس وجود قطاع تشغيلي واحد في القوائم المالية المستقلة.

٤- أصول ثابتة

	أراضي	مباني	حاسب آلي	معدات ثقيلة	وسائل نقل	أثاث ومعدات مكاتب	نماذج بيوت	أدوات ومعدات	لافتات دعاية وأصول أخري	**الإجمالي**
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	**جنيه مصري**
التكلفة										
في ١ يناير ٢٠١٩	٨٢,٢١٤,١٩٥	١,٦٨٣,٥٢٥,٢٠٩	١١٢,٩٠٣,٣٩٧	٢٩٩,١٤٩,٧٥٨	٦٢,٣٣٧,٤١٥	٢١٤,٥٢٦,٣٠٥	٨٤,٤٥١,٤٢٣	٦٢,٣٧١,٥١٧	٩,٨٥٨,٨٨٨	٢,٦١١,٣٣٨,١٠٧
إضافات	١,٨٥٤,٧٢٥	١٤,١٦٧,٦١٥	٢٥,٣٦١,٢٧٤	٦,٦٧٣,٦٠٠	٣,٢١٢,٩٩٢	٧,٠٠٨,٧٤٧	١٥,٩٦٣,٥٠٠	١٨,٠١٤,٨٧٨	-	٩٢,٢٥٧,٣٣١
محول من أصول تحت الانشاء (إيضاح ٥)	-	١٥٦,٣٦٥,٦٩٥	-	-	-	٧,٦٧٣,١٧٠	٤,١٩١,١٨٦	-	-	١٦٨,٢٣٠,٠٥١
استبعادات	-	(٢,٢٣٧,٦٦٢)	(٤٦,٠٦٠)	-	(١,٧١٨,٥٠٠)	-	(٣٣١,١٦٢)	(٥٨,٠٧٥)	-	(٤,٣٩١,٤٥٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٨٤,٠٦٨,٩٢٠**	**١,٨٥١,٨٢٠,٨٥٧**	**١٣٨,٢١٨,٦١١**	**٣٠٥,٨٢٣,٣٥٨**	**٦٣,٨٣١,٩٠٧**	**٢٢٩,٢٠٨,٢٢٢**	**١٠٤,٢٧٤,٩٤٧**	**٨٠,٣٢٨,٣٢٠**	**٩,٨٥٨,٨٨٨**	**٢,٨٦٧,٤٣٤,٠٣٠**
مجمع الاهلاك										
في ١ يناير ٢٠١٩	-	(١٩٨,٣٢٢,٥٢٣)	(٥٩,٠٠٣,٦٧٥)	(٦٩,٤٦٠,٠١٢)	(٣٩,٢٢٣,١٢١)	(٥٧,٩٠٢,٩٨٤)	(٧٠,٨٠٥,٩٨٧)	(٣٥,٥٩٣,٢٤٣)	(٩,٨٥٤,٦٦٥)	(٥٤٠,١٦٦,٢١٠)
اهلاك العام	-	(٥٢,٠٩٨,٢٦٢)	(٣٨,٩٦٧,٢١٠)	(١٩,٦٠٠,٩٣٩)	(٧,٩٥٦,٢٧٢)	(٤٦,٠٨٣,٩٨٧)	(٤,٨١٦,٧٦٢)	(١٠,٨٣٩,٥٦٧)	(٣,٥١٠)	(١٨٠,٣٦٦,٥٠٩)
استبعادات		٤٣٧,٠٨٠	٢٨,٦٣٧		١,١٩٥,٣٧٥		٢٧٥,٨٢٦	١٨,٠٤٩		١,٩٥٤,٩٦٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**-**	**(٢٤٩,٩٨٣,٧٠٥)**	**(٩٧,٩٤٢,٢٤٨)**	**(٨٩,٠٦٠,٩٥١)**	**(٤٥,٩٨٤,٠١٨)**	**(١٠٣,٩٨٦,٩٧١)**	**(٧٥,٣٤٦,٩٢٣)**	**(٤٦,٤١٤,٧٦١)**	**(٩,٨٥٨,١٧٥)**	**(٧١٨,٥٧٧,٧٥٢)**
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٨٤,٠٦٨,٩٢٠**	**١,٦٠١,٨٣٧,١٥٢**	**٤٠,٢٧٦,٣٦٣**	**٢١٦,٧٦٢,٤٠٧**	**١٧,٨٤٧,٨٨٩**	**١٢٥,٢٢١,٢٥١**	**٢٨,٩٢٨,٠٢٤**	**٣٣,٩١٣,٥٥٩**	**٧١٣**	**٢,١٤٨,٨٥٦,٢٧٨**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٨٢,٢١٤,١٩٥	١,٤٨٥,٢٠٢,٦٨٦	٥٣,٨٩٩,٧٢٢	٢٢٩,٦٨٩,٧٤٦	٢٣,١١٤,٢٩٤	١٥٦,٦٢٣,٣٢١	١٣,٦٤٥,٤٣٦	٢٦,٧٧٨,٢٧٤	٤,٢٢٣	٢,٠٧١,١٧١,٨٩٧

- لا يوجد رهن أو قيود على الأصول الثابتة.
- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي:

	٢٠١٩
	جنيه مصري
مصروفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٥)	**٤,٨١٦,٠٨٩**
مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٦)	**١٦٣,٧٣٤,٩٤١**
مصروفات إدارة المرافق	**١٠,٧٢٤,٩٧٩**
مصروف الاهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر	**١٧٩,٢٧٦,٠٠٩**
عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)	**١,٠٩٠,٥٠٠**
إجمالي مصروف الاهلاك	**١٨٠,٣٦٦,٥٠٩**

- أرباح بيع أصول ثابتة كالتالي:

متحصلات من بيع اصول ثابتة		**٣٨,١٨٢,٨٣٨**
تكلفه بيع أصول ثابته	٤,٣٩١,٤٥٩	
مجمع الاهلاك للأصول المباعه	(١,٩٥٤,٩٦٧)	
صافي القيمه الدفتريه		**٢,٤٣٦,٤٩٢**
أرباح بيع أصول ثابته (إيضاح ٢٩)		**٣٥,٧٤٦,٣٤٦**

٤ - أصول ثابتة - تابع

	أراضي	مباني	حاسب آلي	معدات ثقيلة	وسائل نقل	أثاث ومعدات مكاتب	نماذج بيوت	أدوات ومعدات	لافتات دعاية وأصول أخري	**الإجمالي**
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	**جنيه مصري**
التكلفة										
في ١ يناير ٢٠١٨	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٥١٢,٧٢٧,٦٦٩	٤٩,١٠٨,٨٣٧	١٢٤,٥٣٧,٠٩٦	٤٣,٤٥٤,٥١٠	٥٣,٩٤٥,٨١٤	٧٦,٤٦١,٤٥٧	٣٧,٩٠٨,٠٧٨	٩,٨٥١,٨٦٨	٩٦٦,٥٤٥,٠٥٨
إضافات	١٩,١١٤,٤٩٢	٣٥١,٢٤٤,١٠٥	٣٤,٦٢٩,٠٩٧	١٦,٨٨٨,٤٥٦	١٤,٣٦٣,٨٥١	١١٦,٨٠٠,٩٩١	٧,٩٨٩,٩٦٦	١١,١٩٠,٦٣٦	٧,٠٢٠	٥٧٢,٢٢٨,٦١٤
محول من أصول تحت الانشاء (إيضاح ٥)	٤,٥٤٩,٩٧٤	٨١٩,٥٥٣,٤٣٥	٢٩,١٦٥,٤٦٣	١٥٧,٧٢٤,٢٠٦	٤,٥١٩,٠٥٤	٤٣,٧٧٩,٥٠٠	-	١٣,٢٧٢,٨٠٣	-	١,٠٧٢,٥٦٤,٤٣٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٨٢,٢١٤,١٩٥	١,٦٨٣,٥٢٥,٢٠٩	١١٢,٩٠٣,٣٩٧	٢٩٩,١٤٩,٧٥٨	٦٢,٣٣٧,٤١٥	٢١٤,٥٢٦,٣٠٥	٨٤,٤٥١,٤٢٣	٦٢,٣٧١,٥١٧	٩,٨٥٨,٨٨٨	٢,٦١١,٣٣٨,١٠٧
مجمع الاهلاك										
في ١ يناير ٢٠١٨	-	(١٦٣,٢٨٠,٠١٨)	(٣٧,٧٨٩,٣٢٠)	(٤٢,٥٩٢,٤٣٧)	(٣٣,٢٣٣,٤٧٦)	(٤٣,٣٠٣,١٢١)	(٦٧,٤٣١,٥٢٤)	(٢٩,٤٤٦,٧٩٩)	(٩,٨٥١,٨٦٨)	(٤٢٦,٩٢٨,٥٦٣)
اهلاك العام	-	(٣٥,٠٤٢,٥٠٥)	(٢١,٢١٤,٣٥٥)	(٢٦,٨٦٧,٥٧٥)	(٥,٩٨٩,٦٤٥)	(١٤,٥٩٩,٨٦٣)	(٣,٣٧٤,٤٦٣)	(٦,١٤٦,٤٤٤)	(٢,٧٩٧)	(١١٣,٢٣٧,٦٤٧)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	-	(١٩٨,٣٢٢,٥٢٣)	(٥٩,٠٠٣,٦٧٥)	(٦٩,٤٦٠,٠١٢)	(٣٩,٢٢٣,١٢١)	(٥٧,٩٠٢,٩٨٤)	(٧٠,٨٠٥,٩٨٧)	(٣٥,٥٩٣,٢٤٣)	(٩,٨٥٤,٦٦٥)	(٥٤٠,١٦٦,٢١٠)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٨٢,٢١٤,١٩٥	١,٤٨٥,٢٠٢,٦٨٦	٥٣,٨٩٩,٧٢٢	٢٢٩,٦٨٩,٧٤٦	٢٣,١١٤,٢٩٤	١٥٦,٦٢٣,٣٢١	١٣,٦٤٥,٤٣٦	٢٦,٧٧٨,٢٧٤	٤,٢٢٣	٢,٠٧١,١٧١,٨٩٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٥٨,٥٤٩,٧٢٩	٣٤٩,٤٤٧,٦٥١	١١,٣١٩,٥١٧	٨١,٩٤٤,٦٥٩	١٠,٢٢١,٠٣٤	١٠,٦٤٢,٦٩٣	٩,٠٢٩,٩٣٣	٨,٤٦١,٢٧٩	-	٥٣٩,٦١٦,٤٩٥

- تم تخصيص الإهلاك على النحو التالي:
- لا يوجد رهن أو قيود على الأصول الثابتة.

	٢٠١٨
	جنيه مصري
مصروفات بيعية وتسويقية (إيضاح ٢٥)	٣,٣٦٢,٧١٨
مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح ٢٦)	١٠١,٣٧١,٩٩٣
مصروفات إدارة المرافق	٧,٤١٢,٤٣٦
مصروف الاهلاك المحمل علي قائمة الأرباح أو الخسائر	١١٢,١٤٧,١٤٧
عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)	١,٠٩٠,٥٠٠
إجمالي مصروف الاهلاك	١١٣,٢٣٧,٦٤٧

٥ - أصول ثابتة تحت الانشاء

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
مشروع شاطئ مراسى (مبانى وتجهيزات)	**٦٥٠,٦٠٢,٩٣٦**	٣٢٤,٩٠٤,٥٣٩
مشروع اب تاون كايرو (مباني وتجهيزات)	**١٣٥,٧٥٥,٣٣٩**	٨٣,٨٧٠,٦٢٤
مشروع ميفيدا (مباني وتجهيزات)	**١٧٢,١٦١,٣١١**	٨٦,٣٦١,٢٩٩
	٩٥٨,٥١٩,٥٨٦	٤٩٥,١٣٦,٤٦٢

تتمثل حركة الأصول الثابتة تحت الإنشاء خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨ كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد أول العام	**٤٩٥,١٣٦,٤٦٢**	٣٠١,٩٨٨,٤٩٨
الإضافات خلال العام	**٦٣١,٦١٣,١٧٥**	١,١٨٥,٩٧٨,٥٤٠
المحول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)	**-**	٧٩,٧٣٣,٨٥٩
المحول الي أصول ثابتة (إيضاح ٤)	**(١٦٨,٢٣٠,٠٥١)**	(١,٠٧٢,٥٦٤,٤٣٥)
رصيد اخر العام	**٩٥٨,٥١٩,٥٨٦**	٤٩٥,١٣٦,٤٦٢

٦- استثمارات في شركات تابعة

خلال ابريل ٢٠١٨ قامت الشركة بالاستحواذ على نسبة ٨٥% من حصص شركة إعمار لإدارة المنشأت (ش.ذ.م.م) البالغة ٥٠,٠٠٠ جنية مصري بالقيمة الاسمية وبالتالى بلغت تكلفة الإستثمار ٤٢,٥٠٠ جنية مصري وتغيير اسمها القانوني إلي شركة إجاده لإدارة المنشأت (ش.ذ.م.م).

٧ - استثمارات عقارية

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة		
رصيد أول العام	**٢٨٩,٣٧٨,٣١٧**	١٣٢,٠٢٣,١٥٧
أضافات العام	**٧٦,٥٧٣,٧٧٩**	١,٣٨٩,٩١٦
محول من عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٨)	**٢٢٠,١٩٦,٦٢٠**	١٥٥,٩٦٥,٢٤٥
رصيد اخر العام	**٥٨٦,١٤٨,٧١٦**	٢٨٩,٣٧٨,٣١٨
مجمع الاهلاك		
رصيد أول العام	**(١٨,٨٨٥,٩٢٧)**	(١٣,٩٦٦,٠١١)
اهلاك العام	**(٥,٤٦٧,٠٩٩)**	(٤,٩١٩,٩١٦)
رصيد اخر العام	**(٢٤,٣٥٣,٠٢٦)**	(١٨,٨٨٥,٩٢٧)
صافي القيمة الدفترية	**٥٦١,٧٩٥,٦٩٠**	٢٧٠,٤٩٢,٣٩١

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
أراضي	**١٥,٤٩١,٦٩٨**	١٥,٤٩١,٦٩٨
مباني	**١٧٠,١٤٢,١٢٨**	٩٩,٠٣٥,٤٤٨
تحت الانشاء	**٣٧٦,١٦١,٨٦٤**	١٥٥,٩٦٥,٢٤٥
صافي القيمة الدفترية	**٥٦١,٧٩٥,٦٩٠**	٢٧٠,٤٩٢,٣٩١

- تم التقييم العادل للاستثمارات العقارية عن طريق شركة المجموعة العربية للتقييم وللاستشارات (مقيم محايد).
- بلغت القيمه العادلة للاستثمار العقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٧١٩,٩٧٦,١٩٧ جنية مصري (٢٠١٨: ٤٤١,٤٣٥,٥٣٥ جنيه مصرى).

٧ - استثمار عقاري – تابع

- تم تقييم المباني والأراضي بسعر السوق بواسطة مقيم محايد. تم عمل دراسة للسوق عن طريق اختيار ثلاثة عمليات بيع لعقارات كحد أدني تمت مؤخراً لعقارات مشابهة. يتم تعديل القيمة عندما يلزم الأمر لكي تعكس التغيرات الجوهرية في أسعار السوق. فإذا كان البند المهم في العقار المقارن متفوق على ، أو أكثر ملائمة من، العقار موضوع القوائم، يجري إدخال تعديل بالسالب لتخفيض سعر بيع العقار المقارن. أما في حال كان البند المهم في العقار المقارن أدنى، أو أقل ملائمة، من العقار موضوع القوائم، فقد جرى إدخال تعديل بالموجب لزيادة سعر البيع المعدل لعقارات المقارنة المماثلة.

تسلسل القيمة العادلة

تستخدم الشركة التسلسل التالي لتحديد القيمة العادلة للاستثمار العقاري والإفصاح عنها باستخدام أسلوب التقييم:

	الإجمالي جنيه مصري	**مستوى (١) جنيه مصري**	**مستوى (٢) جنيه مصري**	**مستوى (٣) جنيه مصري**
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٧١٩,٩٧٦,١٩٧			٧١٩,٩٧٦,١٩٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٤٤١,٤٣٥,٥٣٥	-	-	٤٤١,٤٣٥,٥٣٥

٨ - عقارات لغرض التطوير

	٢٠١٩ جنيه مصري	٢٠١٨ جنيه مصري
رصيد أول العام	**١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩**	١١,٧٣٦,٧٢٧,٠٣٩
إضافات خلال العام	**٧,٣٦٣,٠٤٧,٦٣٩**	٤,٠٥٦,٠٩٣,٥٢٦
تكلفة اقتراض مرسملة خلال العام	**٢,٠٨٣,٤٧٤**	٥,٠٨٣,٢٣٥
إهلاك أصول ثابتة (الجزء المرسمل) (إيضاح ٤)	**١,٠٩٠,٥٠٠**	١,٠٩٠,٥٠٠
المحول الي أستثمار عقاري (إيضاح ٧)	**(٢٢٠,١٩٦,٦٢٠)**	(١٥٥,٩٦٥,٢٤٥)
المحول الي أصول ثابتة تحت الانشاء (إيضاح ٥)	**-**	(٧٩,٧٣٣,٨٥٩)
تكاليف محققه لوحدات تم تسليمها خلال العام	**(٢,٩٣٩,٢٢٣,٨١١)**	(٣,٢٤٦,٧٨١,٠٨٧)
الانخفاض في قيمة عقارات لغرض التطوير (إيضاح ٢٤)	**(٢٧,٤٦٧,٢٣١)**	-
رصيد اخر العام	**١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠**	١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩

- تتمثل في عقارات تم شرائها، بنائها أو في مرحلة الإنشاء بغرض بيعها ضمن النشاط المعتاد للمنشأة، ويتم تصنيفها كعقارات لغرض التطوير وتتضمن التكاليف التالية:
- أراضي
- مبالغ تم دفعها للمقاولين لغرض البناء وتتضمن تكلفة إنشاء البنية التحتية.
- تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف تجهيز الموقع، أتعاب مهنية للخدمات القانونية، تكاليف غير مباشرة وتكاليف أخري.
- يتم توزيع تكاليف البنية التحتية علي المشروعات وتمثل جزء من التكلفة التقديرية لإكمال المشروع وذلك لتحديد التكلفة التي تنسب للإيراد الذي يتم الاعتراف به. تقدر مدة إنشاء وتطوير العقارات بأكثر من ١٠ سنوات.

٨ - عقارات لغرض التطوير - تابع

عقارات لغرض التطوير يتم تحليلها كما يلي:

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
مشروع ميفيدا	**٤,٦٠٦,٩٣٥,٠٧٤**	٣,٥٤٣,٨٦٩,٠٨٥
مشروع مراسي	**٥,٠٨٢,١٨٣,٧٠٧**	٤,٢٣٧,٥٤٦,٧١٤
مشروع اب تاون كايرو	**٥,٧٢٦,٢١٤,٢٦٩**	٤,٣٢٠,٢٧٧,٨١٤
مشروع كايرو جيت	**١,١٠٨,٥٠١,٨٣٦**	٢١٥,٣٤٠,٠٩١
	١٦,٥٢٣,٨٣٤,٨٨٦	١٢,٣١٧,٠٣٣,٧٠٤
يخصم: الأنخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير	**(٢٧,٩٨٦,٨٢٦)**	(٥١٩,٥٩٥)
	١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠	١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
أراضي (شاملة فوائد التقسيط التي استحقت) *	**٢,٠٧٥,٧٧٣,٧٢١**	٢,٢٧٢,٢٥٣,٥٠٣
استشارات وتصميمات	**٣,٠٥٨,١٤٤,٥٨١**	٢,٥٣٢,٩٨٥,٣٩١
أعمال إنشائية وبنية تحتية	**١٠,٤٨٠,٤٠٥,٦٤٧**	٦,٥٥٢,٩٧٦,٢٠٠
تكاليف تمويلية مرسملة	**٩٠٩,٥١٠,٩٣٧**	٩٥٨,٨١٨,٦١٠
	١٦,٥٢٣,٨٣٤,٨٨٦	١٢,٣١٧,٠٣٣,٧٠٤
يخصم: الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير	**(٢٧,٩٨٦,٨٢٦)**	(٥١٩,٥٩٥)
	١٦,٤٩٥,٨٤٨,٠٦٠	١٢,٣١٦,٥١٤,١٠٩

* قامت الشركة بتسجيل أرض مشروع مراسي و مازالت الشركة في مرحلة استكمال الإجراءات القانونية الخاصة بالتسجيل الرسمي لباقي الأراضي التي تمتلكها في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

تتمثل حركة الانخفاض في قيمة عقارات بغرض التطوير كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ جنيه مصري
رصيد أول العام	**٥١٩,٥٩٥**	٥١٩,٥٩٥
المكون خلال العام	**٢٧,٤٦٧,٢٣١**	-
رصيد اخر العام	**٢٧,٩٨٦,٨٢٦**	٥١٩,٥٩٥

٩- استثمارات محتفظ بها حتي تاريخ الاستحقاق

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
أذون خزانة	**٩,٥٩٣,١٧٥,٠٠٠**	٧,٥٩٢,٦٠٠,٠٠٠
فوائد غير مستحقة	**(٧٦٠,٩٤٨,٧٤١)**	(٦٣٤,٤١٠,٦٤٢)
إجمالي الاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	**٨,٨٣٢,٢٢٦,٢٥٩**	٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
استثمارات تستحق خلال ١٢ شهر	**٨,٨٣٢,٢٢٦,٢٥٩**	٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨
استثمارات تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر	**-**	-
	٨,٨٣٢,٢٢٦,٢٥٩	٦,٩٥٨,١٨٩,٣٥٨

١٠ - عملاء وأوراق قبض

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
أرصدة عملاء تستحق خلال ١٢ شهر	**١,٢٠٣,٦٥٠,٦١٦**	١,٣٧٩,٧٨٤,٤٤١
أرصدة عملاء خلال اكثر من ١٢ شهر	**١,٢٤٤,٣٤٩,٢٦٩**	١,٤٤٨,٨٣٠,٨٤٣
	٢,٤٤٧,٩٩٩,٨٨٥	٢,٨٢٨,٦١٥,٢٨٤
خصم القيمة الحالية	**(٣٦٤,٩٠٣,٥٨٧)**	(٣٩٩,٦٨٢,١٦٨)
صافي أرصدة العملاء وأوراق القبض	**٢,٠٨٣,٠٩٦,٢٩٨**	٢ ٤٢٨ ٩٣٣ ١١٦
أرصدة عملاء أخرى – فنادق	**٣,١٣١,٣٥٧**	٥,٢٣٠,٣٣٥
	٢,٠٨٦,٢٢٧,٦٥٥	٢,٤٣٤,١٦٣,٤٥١

تتمثل أعمار أرصدة العملاء وأوراق القبض للوحدات المسلمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٢٠١٨ كما يلي:

			أرصدة لم يحل تاريخ استحقاقها و لم تضمحل قيمتها	*أرصدة حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها*			
	الإجمالي			*أقل من ٣٠ يوم*	*بين ٣٠ و٦٠ يوم*	*بين ٦٠ و٩٠ يوم*	*أكثر من ٩٠ يوم*
	جنيه مصري		**جنيه مصري**	**جنيه مصري**	**جنيه مصري**	**جنيه مصري**	**جنيه مصري**
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	**٢,٠٨٦,٢٢٧,٦٥٥**		**١,٨٤٢,٠٠٤,٤٧١**	**٤٩,٨٩١,٠٥٩**	**١٠,٣٤٢,٩٧٧**	**٤٧٠,١٥٥**	**١٨٣,٥١٨,٩٩٣**
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٢,٤٣٤,١٦٣,٤٥١		٢,١٢٨,٧٣١,٠٢٧	٤٨,٩١٥,١١٨	١٢,٠٥٢,٠٩٩	١٣,٠٦٧,٧٠١	٢٣١,٣٩٧,٥٠٦

- لا يوجد اضمحلال في أرصدة العملاء وأوراق القبض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩و ٢٠١٨.
- بالإشارة إلى إيضاح رقم (٣٥أ) مخاطر الائتمان للعملاء والتي توضح كيفية إدارة وقياس الشركة لجودة الموقف الائتماني لأرصدة العملاء التي حل تاريخ استحقاقها ولم تضمحل قيمتها.

١١ - أطراف ذات علاقة

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لغرض إعداد القوائم المالية المستقلة، يعد الطرف ذو علاقة للشركة إذا كان للشركة القدرة على السيطرة أو لها نفوذ مؤثر بصورة مباشرة أو غير مباشرة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية أو العكس أو إذا كانت الشركة وهذا الطرف تحت سيطرة مشتركة من أفراد أو شركات أخري.

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تضمنتها القوائم المالية المستقلة هي:

الشركة	العلاقة	مدفوعات بالإنابة	برامج حاسب ألي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات	٢٠١٩ اتعاب ادارة الفندق ومصروفات أخري	اتعاب ادارة المشروعات	إيرادات	وحدات مباعة*
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت	**سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم**				٢١٧,٠٢٧,٠٨٣		
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	**الشركة الأم النهائية**	١,٤٤٨,٠٩٢	٣٤,٩٧٦,٢٧٥				
أعمار للضيافة	**شركة تابعة للشركة الأم**			١٣,٤٤٢,٦٠٣			
إعمار للضيافة و الفنادق	**شركة تابعة للشركة الأم**			١٧,٠٣٨,٠١٢			
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة							

الشركة	العلاقة	مدفوعات بالإنابة	برامج حاسب ألي ومصروفات حاسبات وتكنولوجيات	٢٠١٨ اتعاب ادارة الفندق	اتعاب ادارة المشروعات	إيرادات	وحدات مباعة*
		جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة تيرنر كونستركشن انترناشيونال ايجيبت	سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	-	١٥٦,٤٠٢,١٦٠	-	-
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	الشركة الأم	١,٥٤١,٧٥٢	٢٣,٠٢٨,١٧١	-	-	-	-
أعمار للضيافة	شركة تابعة للشركة الأم	-	-	١٤,٤٩٥,٣٧٦	-	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة		-	-	-	-	٥,٩٢٥,٦٧٢	٧,١٤٤,٧٧٦

* تتمثل في عقود بيع الوحدات المبرمة مع أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون خلال العام.

١١- أطراف ذات علاقة - تابع

ونتيجة للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتمثل الأرصدة فيما يلي:

أ - أرصدة الأطراف ذات العلاقة

العلاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	٢٠١٩ موردين و مصروفات مستحقة	عملاء دفعات مقدمة	عملاء وأوراق قبض
	جنيه مصري	**جنيه مصري**	**جنيه مصري**	**جنيه مصري**	**جنيه مصري**
الشركة الأم **	-	**١٤٤,٩٧٢,٣٧٢**	-	-	-
شركات تابعة للشركة الأم	**١٠,٣١٨**	**٢٣,٣٨٢,٢١٣**			
سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	**٢٤٥,٥٠٤,٠١٩**	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة	-	-	-	-	**٥٥٠,٦٧٧**
	١٠,٣١٨	**١٦٨,٣٥٤,٥٨٥**	**٢٤٥,٥٠٤,٠١٩**	-	**٥٥٠,٦٧٧**

العلاقة	المستحق من الأطراف ذات علاقة	المستحق إلى الأطراف ذات علاقة	٢٠١٨ موردين ومصروفات مستحقة	عملاء دفعات مقدمة	عملاء وأوراق قبض
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
الشركة الأم **	-	١٢٤,٩٠٣,٥٢٣	-	-	-
شركات تابعة للشركة الأم	١٠,٣١٨	١٩,٧٨٦,٨٠٤	-	-	-
سيطرة مشتركة بواسطة الشركة الأم	-	-	١١٣,٢٥٩,٢٨٠	-	-
أعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة الرئيسيون بالشركة	-	-	-	١٠,٤٢٤,٨٠٤	٢,٨١٢,٣٠٤
	١٠,٣١٨	١٤٤,٦٩٠,٣٢٧	١١٣,٢٥٩,٢٨٠	١٠,٤٢٤,٨٠٤	٢,٨١٢,٣٠٤

**يتمثل الرصيد الجاري في تمويل ودعم ممنوح من الشركة الأم بدون فوائد وأنشطة تشغيلية أخري.

ب - قرض مستحق إلى أطراف ذات علاقة

خلال عام ٢٠١٠ قامت الشركة بالحصول علي قرض من شركة إعمار العقارية (ش.م.ع) بحد ١,١٥٠,٠٠٠ دولار أمريكي بمعدل فائدة سنوية ١% بالإضافة لسعر الليبور. وتتمثل الأرصدة فيما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
شركة إعمار العقارية (ش.م.ع)	**٩,٩٣٨,٣٦٠**	١١,١٢٢,٥٣١
	٩,٩٣٨,٣٦٠	١١,١٢٢,٥٣١

ج- مزايا أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسين:

يتمثل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة والمديرين الرئيسين خلال العام في:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
مزايا قصيرة الأجل	**٢٧,٢٥٦,٠٤٤**	٢٨,٣٩٥,٩٦٧
مزايا نهاية الخدمة	**٥,٦٨٥,٥٢٦**	١,٦٦١,٠٨٢
	٣٢,٩٤١,٥٧٠	٣٠,٠٥٧,٠٤٩

١٢ - مصروفات مدفوعة مقدماً ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
مصروفات مدفوعة مقدماً	**٧,٤٧٠,٠٦١**	٩,٤٥٥,٩٧٨
موردين ومقاولين دفعات مقدمة	**٣,٧٣٦,٦٧٧,١٩٥**	٣,٠٥٧,٧٨٧,٩١٣
سلف عاملين	**٣,٠٣٤,١٢٧**	٣,٠٦٥,٢٨٩
فوائد مستحقة	**٧٥,٤٥٩,٩١٠**	٩٩,٢٨٧,٣١٣
حسابات جارية – صيانة *	**٢٠٨,٨١٠,٥٣٢**	٢٧٩,٦٩٩,٣٧٠
ودائع – صيانة *	**٣,١٥٦,٥١١,٦٢٠**	٢,٢٦٣,٣١٨,٢١٠
مصلحة الضرائب – ضرائب القيمة المضافه	**-**	١٢,٤٤٩,٩٢٣
المستحق من عملاء – صيانة واستهلاك مياة	**٣٢٦,٣٦٣,٢٨٠**	١٦١,٧٧٨,٧٣٤
أرصدة مدينة أخرى	**١٨٠,٣٥٣,٣٢٩**	١٥٧,٧٤١,٥١٩
	٧,٦٩٤,٦٨٠,٠٥٤	٦,٠٤٤,٥٨٤,٢٤٩

*تتضمن مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخري ودائع صيانة محصلة من العملاء ، و التي تم استثمارها في حسابات جارية ذات فائدة و ودائع لأجل بغرض تمويل ادارة المصاريف الخدمية ذات العلاقة بالوحدات المسلمة و لا تستطيع الشركة استخدامها في غير هذا الغرض.

- الحسابات الجارية - صيانة بمتوسط معدل فائدة ١٠% (٢٠١٨: ١٢,٨٣%) وبلغ رصيدها ٢٠٨,٨١٠,٥٣٢ جنية مصري (٢٠١٨: ٢٧٩,٦٩٩,٣٧٠جنية مصري).
- حسابات الودائع - صيانة بمتوسط معدل فائدة ١١,٤٥% (٢٠١٨ : ١٤,٨٢%) وبلغ رصيدها ٣,١٥٦,٥١١,٦٢٠ جنية مصري (٢٠١٨: ٢,٢٦٣,٣١٨,٢١٠جنية مصري).

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
أرصدة تستحق خلال ١٢ شهر	**٥,٤١٦,٣٥٤,٧٣٢**	٤,١٥٦,٦٣٣,٠٦٨
أرصدة تستحق خلال اكثر من ١٢ شهر	**٢,٢٧٨,٣٢٥,٣٢٢**	١,٨٨٧,٩٥١,١٨١
	٧,٦٩٤,٦٨٠,٠٥٤	٦,٠٤٤,٥٨٤,٢٤٩

١٣ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
أ - جنيه مصري		
نقدية بالصندوق	**٧,٦٠٦,٩١٢**	٧,٣٨٤,٨٩٤
حسابات جارية	**٨٣٢,٦٧١,٢٩٢**	٩١١,٠٩٤,٤١٤
ودائع	**١,٦٤٤,٠١٤,١٩٦**	٣,٧٩١,٠٠٣,٥١٤
	٢,٤٨٤,٢٩٢,٤٠٠	٤,٧٠٩,٤٨٢,٨٢٢
ب - عملة أجنبية		
حسابات جارية	**١,٠٢٦,٤٨٣,١١٠**	٦١٦,١٢٨,٥٨٣
	١,٠٢٦,٤٨٣,١١٠	٦١٦,١٢٨,٥٨٣
	٣,٥١٠,٧٧٥,٥١٠	٥,٣٢٥,٦١١,٤٠٥

١٣ - النقدية بالصندوق ولدي البنوك - تابع

تم تقييم أرصدة البنوك والنقدية بالعملات الأتية:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
درهم اماراتي	**٢٣٥,٢١٧,٥٤٤**	١٥٤,٤٢٣,٦٤٦
دولار أمريكي	**٧٧١,٣٣٦,٥٣٣**	٤٤٢,٤٣٥,٠٠١
يورو	**١٣,٦٠٦,٦٧٣**	١٥,٨٣٢,٧٧٤
جنية مصري	**٢,٤٨٤,٢٩٢,٤٠٠**	٤,٧٠٩,٤٨٢,٨٢٢
جنيه إسترليني	**٣٢٣**	٢٣٦
ريال سعودي	**٦,٣٢٢,٠٣٧**	٣,٤٣٦,٩٢٦
	٣,٥١٠,٧٧٥,٥١٠	٥,٣٢٥,٦١١,٤٠٥

- يتم احتساب الفائدة علي النقدية بالبنوك بناء علي أسعار الفائدة السائدة علي الإيداع.

- بلغ متوسط معدل فائدة الحسابات الجارية ١٠,٥٦ % (٢٠١٨: ١٢,٤٤ %) وبلغ متوسط معدل فائدة الودائع ١١,٥٢% للودائع بالجنية مصري (٢٠١٨: ١٤,٨١%) للودائع بالجنية مصري.

- لأغراض قائمة التدفقات النقدية تتمثل قيمة النقدية وما في حكمها فيما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
نقدية بالصندوق ولدي البنوك	**٣,٥١٠,٧٧٥,٥١٠**	٥,٣٢٥,٦١١,٤٠٥
نقدية وودائع محتجزة كغطاء خطاب ضمان واعتماد	**(١٤٨,٦١٤,١٩٦)**	(١٤٦,٨٨٦,٢٦٢)
ودائع (أكثر من ٣ شهور)	**(٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠)**	(١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠)
نقدية وما في حكمها	**٣,١٦٢,١٦١,٣١٤**	٣,٦٧٨,٧٢٥,١٤٣

رصيد النقدية لدي البنوك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ يتضمن مبلغ ١٤٨,٦١٤,١٩٦ جنيه مصري يتمثل في قيمة وديعتان يتم تجديدها بالإضافة الي حساب لدي البنك كغطاء خطاب ضمان و ٢ اعتماد مستندي مصدرمن الشركة (إيضاح ٣٣).

١٤- تسهيلات ائتمانية

تتمثل الحركة في التسهيلات الائتمانية خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و٢٠١٨ كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد أول العام	**١٠,٨٢٠,٠٦٤**	٢٦,٥٠٢,٤٨٥
المسدد خلال العام	**(٤٧٩,٥٨٩)**	(١٥,٦٨٢,٤٢١)
رصيد اخر العام	**١٠,٣٤٠,٤٧٥**	١٠,٨٢٠,٠٦٤

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
تسهيلات ائتمانية تستحق خلال ١٢ شهر	**٨٤,٨٨٥**	٤٧٩,٥٨٩
تسهيلات ائتمانية أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر	**١٠,٢٥٥,٥٩٠**	١٠,٣٤٠,٤٧٥
	١٠,٣٤٠,٤٧٥	١٠,٨٢٠,٠٦٤

١٤ -تسهيلات ائتمانية - تابع

	معدل سعر الفائدة	اخر تاريخ استحقاق (تجديد)	٢٠١٩	٢٠١٨
			جنيه مصري	جنيه مصري
الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية				
التسهيل الائتماني (١) *	٠,٥% + معدل الاقراض المعلن من البنك المركزي	اكتوبر ٢٠٢٠	**٨٤,٨٨٥**	٤٧٩,٥٨٩
إجمالي الجزء المتداول من التسهيلات الائتمانية			**٨٤,٨٨٥**	٤٧٩,٥٨٩
الجزء طويل الأجل من التسهيلات الائتمانية				
التسهيل الائتماني (١) *	٠,٥% + معدل الاقراض المعلن من البنك المركزي	أكتوبر ٢٠٢٠	**-**	٨٤,٨٨٥
التسهيل الائتماني (٢) **	١% + متوسط سعر الخصم المعلن من البنك المركزي	نوفمبر ٢٠٢١	**١٠,٢٥٥,٥٩٠**	١٠,٢٥٥,٥٩٠
			١٠,٢٥٥,٥٩٠	١٠,٣٤٠,٤٧٥
إجمالي الجزء طويل الأجل من التسهيلات الائتمانية			**١٠,٣٤٠,٤٧٥**	١٠,٨٢٠,٠٦٤

* حصلت الشركة على تسهيل ائتماني (١) مقابل خصم شيكات الخاصة بعملاء الوحدات الذين قاموا بسداد ٣٠% من قيمة وحداتهم.

** حصلت الشركة على تسهيل ائتماني (٢) بضمان شيكات آجلة الدفع لعملاء الوحدات المسلمة بحد اقصى ٩٠% من قيمة الشيكات المودعة بالبنك .

١٥ - التزامات نهاية الخدمة

تتمثل حركة التزامات نهاية الخدمة للعاملين خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩و ٢٠١٨ كما يلي:

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
رصيد أول العام	**٣١,٤٩١,٩٨٤**	٢٧,٨١٩,٤١٣
المكون خلال العام	**٥٠,٥٠٠,٦٩٢**	١٤,٠٧٩,٢٣١
المستخدم خلال العام	**(٤٤,١٠٢,٦٤٤)**	(١٠,٤٠٦,٦٦٠)
رصيد أخر العام	**٣٧,٨٩٠,٠٣٢**	٣١,٤٩١,٩٨٤

١٦ - مخصصات

	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩	المكون خلال العام	مخصص انتفي الغرض منه خلال العام	المستخدم خلال العام	**الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩**
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	**جنيه مصري**
مخصص مطالبات - قضايا	٢٢,١٤٢,٥٦٧	٣,٥٠٢,٨٦٥	(٥,٧٨٤,٦٠٨)	-	**١٩,٨٦٠,٨٢٤**
مخصص مطالبات أخرى	٤١,٤٨٧,٨٥٥	١٥,٠٧١,٩٧٧	-	(١١,٥٦٠,٤٦٣)	**٤٤,٩٩٩,٣٦٩**
	٦٣,٦٣٠,٤٢٢	**١٨,٥٧٤,٨٤٢**	**(٥,٧٨٤,٦٠٨)**	**(١١,٥٦٠,٤٦٣)**	**٦٤,٨٦٠,١٩٣**

١٦ - مخصصات - تابع

	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	المكون خلال العام	مخصص انتفي الغرض منه خلال العام	المستخدم خلال العام	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
مخصص مطالبات – قضايا	١٢,٠٢٥,٠٦٤	١٧,٥٦١,٤٦٨	(٢,٢٤٣,٢٨٣)	(٥,٢٠٠,٦٨٢)	٢٢,١٤٢,٥٦٧
مخصص مطالبات أخرى	٨١,٨٢٠,٢١١	١٧٠,٤٢٦	-	(٤٠,٥٠٢,٧٨٢)	٤١,٤٨٧,٨٥٥
	٩٣,٨٤٥,٢٧٥	١٧,٧٣١,٨٩٤	(٢,٢٤٣,٢٨٣)	(٤٥,٧٠٣,٤٦٤)	٦٣,٦٣٠,٤٢٢

- لا توجد التزامات محتملة جوهرية غير المذكورة في إيضاح المخصصات وما تم الإفصاح عنه في إيضاح (٣٠) والخاص بالموقف الضريبي و إيضاح (٣٣) التزامات محتملة.

١٧- موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
تكاليف المشروعات المستحقة	**٣,١٦٥,١٨٧,٦٨٢**	٢,٨٨٤,٢٨٥,٠٣٢
موردون، مقاولون واستشاريون	**١,١٢٢,٠٢١,٣٣٣**	٦٠٤,٦٣٣,١٦٩
مستحق الى مصلحة الضرائب - بخلاف ضريبة الدخل (إيضاح ١٨)	**٥٦,٥٩١,٩٨٤**	٢٥,٨١١,٢٢٠
مصروفات مستحقة	**٣٨٩,١٠٨,٦٤٨**	٢٠٣,٣٢٣,٤٣٩
إيرادات مؤجلة*	**٦٩,١٣٠,٥١٨**	٤٣,٥٠٠,٥١٥
هيئة التأمينات الاجتماعية	**٦,٧٨٨,٣٩١**	٣,٨٨١,٥٥١
أرصدة دائنة أخرى	**١٩,٦٣٤,٤٦٢**	٢٢,٥٨٥,١٧٤
المستحق الى عملاء - صيانة	**٤٨٩,٧١٨,٤٦٣**	٣٠٤,١٢٧,٧٥٩
دائنو ودائع صيانة**	**٣,٠٠٨,٠٧٥,٠٥٧**	٢,٣٣٢,٦٥٤,٤٣١
	٨,٣٢٦,٢٥٦,٥٣٨	٦,٤٢٤,٨٠٢,٢٩٠

*تتمثل الايرادات المؤجلة في ارصدة للعملاء الذين تم إلغاء عقودهم وتم خصم نسبة الشركة من ثمن البيع، يحق للعملاء استخدام هذه المبالغ لشراء وحدات أخري من الشركة خلال عام واحد من تاريخ الالغاء، يتم الاعتراف بالإيراد بعد مرورعام من تاريخ الإلغاء إذا لم يقم العميل بحجز وحدة أخري.

**يتمثل دائنو ودائع صيانة في رصيد الأقساط المحصلة التي تستخدم في ادارة المرافق. يتم ربط هذه المبالغ في ودائع أو إيداعها في حسابات جارية بفوائد لهذا الغرض – إيضاح (١٢).

لا توجد فوائد على أرصدة موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى، و للمزيد من التوضيح عن كيفية إدارة مخاطر السيولة – إيضاح (٣٥ج).

١٨ - مستحق الى مصلحة الضرائب

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
مصلحة الضرائب - ضرائب دمغة	**٢,٤٤٧,٦٧٠**	١,٤٤٧,٦٨٨
مصلحة الضرائب - ضرائب الخصم والإضافة	**٢٥,٠٣١,٦٩٧**	٢٠,٠٩٢,١١٩
مصلحة الضرائب - ضرائب القيمة المضافه	**٦,٧٧٦,٥٩٥**	٩٠٣,٩٤٢
مصلحة الضرائب - أخرى	**٢٠,٧٧٢,١٧٤**	٢,٤١٧,٠١٣
مصلحة الضرائب - اتاوات	**١,٥٦٣,٨٤٨**	٩٥٠,٤٥٨
	٥٦,٥٩١,٩٨٤	٢٥,٨١١,٢٢٠

١٩ - عملاء دفعات مقدمة

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
مشروع أب تاون كايرو	**٤,١٥٥,٥١٩,٧٨٢**	٣,٢٤٢,٥٩٥,١٥٩
مشروع مراسي	**٧,٨٨١,٣٣٧,٣٢٥**	٦,٠٩٢,٣٧٩,١٩٢
مشروع ميفيدا	**٥,٢٣٣,٥٤٨,١٢٥**	٥,٣٥٥,٦٤٨,٧٨٢
	١٧,٢٧٠,٤٠٥,٢٣٢	١٤,٦٩٠,٦٢٣,١٣٣

٢٠- تأمينات ضمان أعمال

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال ١٢ شهر	**٤٤,٧٩٧,٠٦٥**	١٢٥,٧٥٠,٣٨٧
تأمينات ضمان أعمال تستحق خلال أكثر من ١٢ شهر	**٣٨٦,٧٤٠,٥٩٩**	٢٥١,٠٩٣,١٠١
	٤٣١,٥٣٧,٦٦٤	٣٧٦,٨٤٣,٤٨٨

٢١- رأس المال

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
رأس المال المرخص (قيمة السهم ١ جنية مصري)	**١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠**	١٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
رأس المال المصدر والمدفوع	**٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠**	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠
عدد الأسهم	**٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠**	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠

بموجب قرار اجتماع الجمعية العامة الغير عادية للشركة المنعقدة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٥ تم تعديل القيمة الأسمية للسهم من ١٠ جنيه مصري (عشرة جنيهات مصرية) لتصبح (واحد جنيها مصرياً) تمهيداً للطرح بالبورصة المصرية ليصبح عدد الأسهم ٤٠١٩٣٣٨٠٠٠ سهم بدلا من ٤٠١٩٣٣٨٠٠ سهم وتم التأشير في السجل التجاري بتاريخ ٥ مايو ٢٠١٥.

طبقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة بتاريخ ١١ مايو ٢٠١٥ فقد تمت الموافقة علي زيادة راس المال المصدر بقيمة ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري (ستمائة مليون جنيه مصري لا غير) بسعر اصدار ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم ليصبح راس المال المصدر والمدفوع بالكامل بعد الزيادة يبلغ ٤,٦١٩,٣٣٨,٠٠٠ جنيه مصري (اربعة مليارات وستمائة وتسعة عشر مليون و ثلاثمائة وثمانية وثلاثين الف جنيه مصري لا غير) موزعاً علي عدد ٤٦١٩٣٣٨٠٠٠ سهم ، كما بلغت علاوة الإصدار مبلغ ١,٦٠٢,٧٩٠,٠٠٨ جنية مصري بعد خصم مصاريف الإصدار بمبلغ ٧٧,٢٠٩,٩٩٢ جنيه مصري و تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠١٥.

بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠١٥ قامت الشركة بشراء ٩٠ مليون سهم (أسهم الخزينة) بسعر ٣,٨٠ جنيه مصري للسهم بقيمة إجمالية ٣٤٢,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري للحفاظ على سعر السهم في السوق، بالإضافة إلى تكلفة المعاملة ٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري وذلك طبقاً لآلية استقرار سعر السهم في السوق عقب الطرح.

بتاريخ ١٨ أغسطس ٢٠١٦ تم عقد جمعية عامة غير عادية لتخفيض رأس مال الشركة بقيمة أسهم الخزينة البالغة٩٠ مليون سهم ليصبح ٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠ سهم وتم تخفيض علاوة الاصدار بمبلغ ٢٥٢,٥٠٣,٨٤٠ جنيه مصري، تم التأشير بالسجل التجاري بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠١٦.

٢٢- احتياطي قانوني

وفقاً لأحكام قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل ٥% من صافي ربح العام السابق الى الاحتياطي القانوني. ويجوز للشركة أن تقرر إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يبلغ الاحتياطي القانوني ٥٠% من رأس المال المصدر.

٢٣- الإيرادات

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
إيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير		
مشروع مراسي	**٢,١٨٢,٦٨٩,٤٩٦**	١,٧٠٤,٠٥٩,٥٧٦
مشروع أب تاون كايرو	**٣١٨,٨٥٧,٢٠٩**	٩٧٨,٥١٥,١٠٦
مشروع ميفيدا	**٢,٩٦٦,٣٨٠,٢٧٨**	٣,٦٥٩,١٠٨,٣٨٣
	٥,٤٦٧,٩٢٦,٩٨٣	٦,٣٤١,٦٨٣,٠٦٥

تتمثل الإيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير قيمة مبيعات الوحدات التي تم تسليمها خلال العام مخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعال، وتقدم الشركة عدة نماذج للدفع من " تقسيط حتى التسليم" الي " أقساط ممتدة على مدى ٧ سنوات"، ويختلف سعر الوحدة طبقا إلى جدول التقسيط المحدد من قبل العميل.

٢٤- تكلفة الايرادات

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
تكلفة الإيرادات من بيع عقارات لغرض التطوير		
مشروع مراسي	**١,٢٤٨,١٦٥,٩٧٨**	١,٠٤١,٠٦٧,٥٨٤
مشروع أب تاون كايرو*	**٢٤٩,٢٥٥,٩٥٠**	٦٤٨,٢٥٩,٧٣٠
مشروع ميفيدا*	**١,٧٤٢,٠٩٢,٦٧٠**	٢,٠٧٢,٨٥٧,٣٦٨
	٣,٢٣٩,٥١٤,٥٩٨	٣,٧٦٢,١٨٤,٦٨٢

* تتضمن تكلفة المشروعات قيمة انخفاض في قيمة العقارات لغرض التطوير (٢٧,٤٦٧,٢٣١ : ٣١ ديسمبر ٢٠١٩) (لا يوجد : ٣١ ديسمبر ٢٠١٨).

٢٥- مصروفات بيعيه وتسويقية

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
دعاية	**٢٩,٢٥٧,٢٩٨**	٥٣,٧١٢,٢١٨
مصروفات اهلاك اصول ثابتة (إيضاح ٤)	**٤,٨١٦,٠٨٩**	٣,٣٦٢,٧١٨
منتجات تسويقية وخامات	**٢٥,٩١٥,١١٢**	١٦,٦٨٠,٨٨٩
حفلات ومعارض	**٢٨,٩١١,٦٤٢**	٣٠,١٨١,٠٢٧
عمولة مبيعات	**٣٠٢,٦٦٠,١٨٦**	١٤٦,٥٣٢,١٩٦
مصروفات تسويقه أخرى	**٣٣,٦٢٦,٧١٢**	٢٢,١٩٩,٥٤٥
	٤٢٥,١٨٧,٠٣٩	٢٧٢,٦٦٨,٥٩٣

٢٦- مصروفات عمومية وإدارية

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
مصروفات إهلاك اصول ثابته (إيضاح ٤)	**١٦٣,٧٣٤,٩٤١**	١٠١,٣٧١,٩٩٣
مصروفات إهلاك استثمار عقاري (ايضاح ٧)	**٥,٤٦٧,٠٩٩**	٤,٩١٩,٩١٦
مزايا ومرتبات	**١٠٩,١٨٣,٧٠٥**	١٠٢,٤٣١,٤٧٢
أتعاب مهنية واستشارات	**٢٠,٧٢٦,٩١٥**	٢٤,٥٦٧,٤٤٢
مصروفات حاسبات وتكنولوجيا	**٤١,٧٤٥,٢٥٣**	٢٣,٠٠٦,٨٢٩
مصروفات سفر وترفيه	**١٤,٥٠٨,٩٧٨**	١٣,٧٨٠,٠٩٠
اتصالات	**٥,٤٣٩,٨٠٠**	٥,٩٠٢,٠٦٤
مصروفات إدارة الخدمات	**٧١,٤٣٦,٦٤٠**	٥٥,٢٥٣,٨٦٢
مصروفات بنكية أخرى	**٥,١٤٧,٨٢٠**	٤,٩٤٥,٩٤٦
المساهمة التكافلية للتامين الصحى	**١٩,٠٤٢,٧٨٩**	١٠,٠٥٠,٦١١
تبرعات	**٩٠٦,٠١٨,٤٥٢**	٦٥,٧٦٦,٦٨٣
مصروفات أخرى	**٩,٩٧٠,٠٣٣**	٤٣,٨٨٠,٥٢٣
	١,٣٧٢,٤٢٢,٤٢٥	٤٥٥,٨٧٧,٤٣١

٢٧- ايرادات تمويلية

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
فوائد من الودائع والحسابات الجارية	**٤٠٣,٢٨١,٠١٣**	٧٦٧,٨٨٧,٩٥١
فوائد من استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق	**١,٣٦٠,٢٩٢,٥٨٣**	٩١٢,٠٥٦,١٦٦
صافي أرباح فروق عملة أجنبية	**-**	٩٨٥,٨٢١
	١,٧٦٣,٥٧٣,٥٩٦	١,٦٨٠,٩٢٩,٩٣٨

٢٨- مصروفات تمويلية

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
فوائد بنكية علي التسهيلات الائتمانية	**٤٧٩,٦٠٢**	٥١٨,٠٥٦
مصروفات بنكية أخرى	**١١,٨٤٠**	١٨,٧٢٣
صافي خسائر فروق عملة أجنبية	**٥١,٨٣٩,٢٣٣**	-
	٥٢,٣٣٠,٦٧٥	٥٣٦,٧٧٩

٢٩- إيرادات أخري

	*٢٠١٩ **جنيه مصري***	*٢٠١٨ جنيه مصري*
إيرادات خدمات للعملاء	**٣٤,٦١٩,٣٩٦**	٣٦,٧٩١,٨٥٤
إيرادات من غرامات ومصروفات إدارية	**١١١,٢٩٩,٨٨٥**	١٥٩,٢٧٠,٨٧٥
أرباح تشغيل فنادق*	**٢٩,٨٥٨,١٣٣**	٥,٧٨٥,٥٩٢
إيرادات إيجار تشغيلي	**١٧,٣٢٩,٨٢٩**	١٦,١١٨,٤٨٠
أرباح بيع أصول ثابتة (إيضاح٤)	**٣٥,٧٤٦,٣٤٦**	-
إيرادات تشغيل أخرى	**٧٣٣,٤٢٢**	٧,٦٦٨,٢٨٧
	٢٢٩,٥٨٧,٠١١	٢٢٥,٦٣٥,٠٨٨

* تتمثل نتائج تشغيل فنادق في صافي أرباح أو خسائر فندق العلمين ونادي الجولف ونادي الشاطئ بمراسي ونادي الجولف بأب تاون كايرو ونادي الاجتماعي بمفيدا.

٣٠- ضرائب الدخل

	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري
الضريبة الجارية	**(٥٥٥,٣٩٠,٠٩٦)**	(٤٣٤,٣٢٢,٤٩٤)
مصروفات ضريبة عن الفحص الضريبي للسنوات السابقة	**(٣٦,٨٧٨,٣٠٠)**	-
الضريبة المؤجلة	**(٢٧,٣٠٠,٣٤٩)**	١١١,٧٣١,٨٤٦
	(٦١٩,٥٦٨,٧٤٥)	(٣٢٢,٥٩٠,٦٤٨)

ضرائب الدخل المؤجلة

	قائمة المركز المالي		قائمة الأرباح أو الخسائر	
	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨
	جنيه مصري	جنيه مصري	**جنيه مصري**	جنيه مصري
إهلاك الأصول الثابتة	**(٧٩,٤٣٠,٨٢٨)**	(٢٧,٦٤٠,٨٤٠)	**(٥١,٧٨٩,٩٨٨)**	(١٧,٩٦٢,٢٢٩)
مخصصات ومصروفات مستحقة	**٣٦١,٩٦١,٤٠٧**	٣٣٧,٤٧١,٧٧١	**٢٤,٤٨٩,٦٣٩**	١٢٩,٦٩٤,٠٧٥
ضريبة الدخل المؤجلة أصل	**٢٨٢,٥٣٠,٥٧٩**	٣٠٩,٨٣٠,٩٣١	**(٢٧,٣٠٠,٣٤٩)**	١١١,٧٣١,٨٤٦

الموقف الضريبي

أ - ضرائب شركات الأموال
- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية في المواعيد القانونية.
- تم فحص دفاتر الشركة منذ بدء النشاط حتى٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٨ وحتي ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وقامت الشركة بالأعتراض علي نتيجة الفحص وتم تحويلها للجنة داخلية والتي لم تصدر قرار حتي تاريخة
- لم يتم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير٢٠١٩ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

ب - ضرائب كسب العمل
- تم فحص دفاتر الشركة من بداية النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير٢٠١٧ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ولم تستلم الشركة المطالبة النهائية من المصلحة حتى تاريخه.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

جـ - ضرائب المبيعات / ضريبة القيمة المضافة
- تم فحص دفاتر الشركة منذ بداية النشاط حتى عام ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وتم السداد.
- تم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٤ حتي ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وقامت الشركة بالاعتراض علي نتيجة الفحص و تم تحويل الخلاف للجنة ولم يصدر قرار حتي تاريخه.
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠١٦ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

د - ضريبة الدمغة
- تم فحص دفاتر الشركة عن الفترة منذ بداية النشاط وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ وتم السداد.
- لم يتم فحص دفاتر الشركة من ١ يناير٢٠١٩ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٣١- نصيب السهم في الأرباح

تم احتساب نصيب السهم في الأرباح عن طريق قسمة صافي الربح القابل للتوزيع على ملاك الأسهم العادية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة. ليس لدي الشركة أسهم مخفضة.

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
صافي ارباح العام	**١,٧٣٩,٢٧٣,٨٧٤**	٣,٤١٨,٩٠١,٣٤٧
نصيب العاملين (افتراضي)	**(١٦٥,٢٣١,٠١٨)**	(١٣٦,٠٤٥,٤٩٩)
صافي الأرباح القابلة للتوزيع على ملاك الأسهم العادية	**١,٥٧٤,٠٤٢,٨٥٦**	٣,٢٨٢,٨٥٥,٨٤٨
متوسط عدد الأسهم القائمة خلال العام للأرباح الأساسية والمخفضة	**٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠**	٤,٥٢٩,٣٣٨,٠٠٠
نصيب السهم في أرباح العام – الأساسي والمخفض	**٠,٣٥**	٠,٧٢

٣٢- الارتباطات

بلغت تعاقدات الشركة الخاصة بالأصول تحت التنفيذ وعقارات لغرض التطوير القائمة في تاريخ الميزانية غير مدرجة في القوائم المالية المستقلة مبلغ ١٢,٣٩٧,٣٧١,٣٧٤ جنيه مصري (٢٠١٨: ١٢,٧١٣,٨٥٤,٨٤١ جنيه مصري).

ارتباطات ناتجة من التأجير التشغيلي – كمؤجر

قامت الشركة بتأجير الاستثمارات العقارية الخاصة بها، ويتمثل الحد الأدنى لقيمة الإيجارات المستقبلية المستحقة طبقاً لعقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء ولم يتم الاعتراف بها كأرصدة مدينة في تاريخ القوائم المالية المستقلة كما يلي:

	٢٠١٩ **جنيه مصري**	٢٠١٨ جنيه مصري
خلال عام	**١٧,٧٢٥,٦٧٥**	١٨,٠١٢,٩٦٥
أكثر من عام ولا تتعدي خمسة أعوام	**٧٢,١٣٢,٥٩٣**	٧٢,٩١٠,٥٧٢
أكثر من خمس أعوام	**٤٠,٣٢٥,٧٩٤**	٧٢,٧٢٨,٤٥٠
	١٣٠,١٨٤,٠٦٢	١٦٣,٦٥١,٩٨٧

٣٣- التزامات محتملة

قامت الشركة بإصدار خطاب ضمان نهائي لصالح "الهيئة المصرية لحماية الشواطئ" في ٢٠١٧ ساري حتى عام ٢٠٢٢، غطاء خطاب الضمان البالغ ٥٠ مليون جنية مصري مغطى بالكامل (إيضاح ١٣).

اعتماد مستندي صدر في ٢٠١٧ لصالح "الخرافي ناشيونال لتطوير مشروعات البنية التحتية -إنشاء وخدمات ش.م.م." بمبلغ ١,٧٠٩,٣٣٨ دولار امريكي الذي يمثل ٩٠% من قيمة العقد مغطى بالكامل (بضمان وديعة بأجمالي مبلغ ٩٨,٦١٤,١٩٧ جنية مصري) (إيضاح ١٣).

اعتماد مستندي صدر في ٢٠١٧ لصالح "سيمنز تكنولوجز ش.م.م." بمبلغ ٤٠٨,٤٨٥ يورو (ما يعادل ٨,٤٦٧,٨٩٤ جنية مصري) مغطى بالكامل (إيضاح ١٣).

اعتماد مستندي صدر في ٢٠١٩ لصالح "الخرافي ناشيونال لتطوير مشروعات البنية التحتية -إنشاء وخدمات ش.م.م." (بضمان اذون خزانه بأجمالي قيمه اسميه ٤٤,٩٧٥,٠٠٠ جنية مصري) وتقدر قيمه الاعمال الغير

منفذه بمبلغ ٣,٥٠١,٦٨١ دولار امريكى.

٣٤- شيكات آجلة (غير مدرجة ضمن بنود الميزانية)

تبلغ قيمة الشيكات الآجلة المحتفظ بها ١٨,٦٤٣,٧٩٨,٧٨٢ جنيه مصري (٢٠١٨: ١٢,٧٧٨,٩٧٩,٧٤١جنيه مصري) المستلمة من العملاء الخاصة بالوحدات الغير مسلمة وغير مدرجة ضمن بنود الميزانية. هذه الشيكات الآجلة تمثل الأقساط المستقبلية بناء على جدولة السداد لكل عميل وفقاً لسياسات الشركة.

٣٥- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

نظرة عامة

الشركة عرضة للمخاطر التالية الناشئة عن استخدام الأدوات المالية:

أ) مخاطر الائتمان
ب) مخاطر السوق
ج) مخاطر السيولة

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها.
يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم مسؤولية وضع إطار عام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه.
وتتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع ومتابعة سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى الشركة الأم عن أنشطتها على أساس دوري منتظم.
الإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة مخاطر موثقة رسميا في بعض المجالات ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسميا في مجالات أخرى.

أ) مخاطر الائتمان

خطر الائتمان هو خطر حدوث خسائر مالية تتكبدها الشركة في حال تعثر العميل أو الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من ارصدة العملاء وأوراق القبض، المدينون المتنوعون والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة، وكذا من أنشطتها المالية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

ارصدة العملاء واوراق القبض

أبرمت الشركة عقود بيع وحدات سكنية وأخرى تجارية بالتقسيط. تم تحديد تلك الأقساط في عقود البيع. وتتعرض الشركة لخطر الائتمان فيما يتعلق بتلك الأقساط المستحقة. ولكن الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية لا تنتقل إلى المشتري الاعقب تسديد جميع الأقساط. إضافة إلى ذلك، تتابع الشركة الأقساط المستحقة بشكل مستمر وبالتالي فان تعرض الشركة لخطر الديون المعدومة ليس جوهرياً.
يتأثر تعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالصفات الفردية لكل عميل على حدة. اما الخصائص السكانية لقاعدة عملاء الشركة، وتشمل مخاطر التعثر عن السداد السائد بالصناعة والدولة التي يعمل بها العملاء، لها تأثير أقل على خطر الائتمان. تحصل الشركة على إيراداتها من عدد كبير من العملاء.

الأصول المالية الأخرى

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة، تتعرض المنشأة لخطر الائتمان نتيجة لتعثر الطرف المقابل عن السداد، والحد أقصى للتعرض لخطر الائتمان يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

أرصدة بنوك

تقوم الشركة بتخفيض مخاطر الائتمان المتعلقة بأرصدة البنوك عن طريق التعامل مع البنوك جيدة السمعة. ويتولى القطاع المالي بالشركة بدعم من الشركة الأم ادارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية. وتحد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة الشركة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك

محلية ذات سمعة جيدة، بالإضافة إلى أن البنوك المحلية تخضع لرقابة البنك المركزي المصري وبالتالي يعتبر خطر الائتمان ضئيل.

٣٥. أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

المستحق من أطراف ذات العلاقة

ترتبط أرصدة المستحق من أطراف ذات علاقة بالمعاملات التي تنشأ ضمن سياق الأعمال الاعتيادية للنشاط، ويكون تعرض تلك الارصدة لخطر الائتمان منخفض ويكون الحد الاقصى المعرض للخطر هو القيمة الدفترية لهذه الأرصدة.

ب) مخاطر السوق

خطر السوق هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل خطر سعر صرف العملات الأجنبية وخطر سعر الفائدة، وهي مخاطر من شأنها أن تؤثر على ارباح الشركة. وتتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بخطر السوق القروض والتسهيلات ذات الفائدة والودائع. ويتمثل الهدف من إدارة خطر السوق في إدارة الخطر والسيطرة عليه ضمن حدود مقبولة وفي نفس الوقت تحقيق عوائد مجزية. لا تحتفظ ولا تصدر الشركة أدوات مالية مشتقة.

التعرض لخطر معدل الفائدة

خطر معدل الفائدة هو خطر تذبذب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة بالسوق ويتصل تعرض الشركة لمخاطر التغير في معدلات الفائدة بالسوق بشكل رئيسي بالتزامات الشركة بمعدل فائدة متغير وودائع ذات فائدة.
ويعاد تسعير الفائدة على الأدوات المالية ذات سعر الفائدة المتغير من فترة إلى أخرى لا تتعدى عام واحد.
ويعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في معدلات الفائدة في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة على أرباح الشركة قبل الضريبة (عن طريق التأثير على القروض ذات سعر الفائدة المتغير). ولا يوجد تأثير لهذا التغير على حقوق الملكية سوى أثر الأرباح على النحو الموضح أدناه:

	٢٠١٩		٢٠١٨	
	التغير في معدل الفائدة	**الأثر على الأرباح قبل الضريبة جنيه مصري**	التغير في معدل الفائدة	الأثر على الأرباح قبل الضريبة جنيه مصري
الأصل المالي	**+١%**	**١٦,٤٤٠,١٤٢**	+١%	٣٨,٩١٠,٠٣٥
	-١%	**(١٦,٤٤٠,١٤٢)**	-١%	(٣٨,٩١٠,٠٣٥)
الالتزام المالي	**+١%**	**(٢٨,٠١٨)**	+١%	(٢٨,٠١٨)
	-١%	**٢٨,٠١٨**	-١%	٢٨,٠١٨

تم الافصاح عن معدل الفائدة على القرض المستحق إلى أطراف ذات علاقة في الإيضاح (١١ب) المتمم للقوائم المالية المستقلة. تم الافصاح عن معدلات الفائدة على القروض من المؤسسات المالية في الإيضاح (١٤).

٣٥- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

التعرض لخطر سعر صرف العملات الأجنبية

يعرض الجدول التالي مدى تأثير تغير محتمل معقول في أسعار صرف الدولار الأمريكي، واليورو، والدرهم الإماراتي، والريال السعودي، والجنيه الإسترليني في ظل بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة. ويرجع الأثر الذي وقع على أرباح الشركة قبل الضريبة إلى التغيرات في قيمة الأصول والالتزامات النقدية. ويعد تعرض الشركة لخطر التغيرات في أسعار صرف جميع العملات الأجنبية الأخرى ليست جوهري.

	٢٠١٩		٢٠١٨	
	التغير في سعر الصرف	**الأثر على الأرباح قبل الضريبة**	التغير في سعر الصرف	الأثر على الأرباح قبل الضريبة
		جنيه مصري		جنيه مصري
دولار الأمريكي	**+١٠%**	**٦٥,٤٦٨,٥٥٣**	+١٠%	٢٦,٥٦٨,٧٠٣
	-١٠%	**(٦٥,٤٦٨,٥٥٣)**	-١٠%	(٢٦,٥٦٨,٧٠٣)
درهم الإماراتي	**+١٠%**	**١٠,٩١١,٣٥٤**	+١٠%	٢,٩٢٠,١٩٣
	-١٠%	**(١٠,٩١١,٣٥٤)**	-١٠%	(٢,٩٢٠,١٩٣)
يورو	**+١٠%**	**١,١٥٥,٩٧١**	+١٠%	١,٣٢٠,١٦٠
	-١٠%	**(١,١٥٥,٩٧١)**	-١٠%	(١,٣٢٠,١٦٠)
ريال السعودي	**+١٠%**	**٦٣٢,٢٠٤**	+١٠%	٣٤٣,٦٩٣
	-١٠%	**(٦٣٢,٢٠٤)**	-١٠%	(٣٤٣,٦٩٣)
جنيه إسترليني	**+١٠%**	**٣٢**	+١٠%	٢٤
	-١٠%	**(٣٢)**	-١٠%	(٢٤)

ج) مخاطر السيولة

ترصد إدارة الشركة المحلية بدعم من الشركة الأم للتدفقات النقدية، ومتطلبات التمويل والسيولة الخاصة بالشركة. ويتلخص هدف الشركة في تحقيق توازن بين استمرارية التمويل وبين المرونة عن طريق الحصول على قروض من البنوك. وتدير الشركة مخاطر السيولة عن طريق الاحتفاظ باحتياطي كافي وعن طريق الحصول على تسهيلات أو القروض، وذلك من خلال متابعة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بشكل مستمر والمطابقة بين استحقاق الأصول والالتزامات المالية.

الشركة لديها النقدية الكافية لسداد المصروفات التشغيلية المتوقعة وتتضمن مصروفات الالتزامات المالية.

ويلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق الالتزامات المالية الخاصة بالشركة استنادا إلى الدفعات التعاقدية غير المخصومة.

الالتزامات المالية

	أقل من ٣ أشهر	**من ٣ إلى ١٢ شهر**	**من ١ إلى ٥ سنوات**	**أكثر من ٥ سنوات**	**الإجمالي**
	جنيه مصري	**جنيه مصري**	**جنيه مصري**	**جنيه مصري**	**جنيه مصري**
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩					
تسهيلات ائتمانية	٣٧٤,٠٣٠	١,١٢٠,٩٩٩	١١,٤٣٠,٨٠٣	-	**١٢,٩٢٥,٨٣٢**
تأمينات ضمان أعمال	-	٤٤,٧٩٧,٠٦٥	٣٨٦,٧٤٠,٥٩٩	-	**٤٣١,٥٣٧,٦٦٤**
موردون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٥,٢٤٩,٠٥٠,٩٦٣	-	-	-	**٥,٢٤٩,٠٥٠,٩٦٣**
ضريبة الدخل المستحقة	٣٦٩,٩٥٢,٥٠٣	-	-	-	**٣٦٩,٩٥٢,٥٠٣**
قرض من أطراف ذات علاقة	٩,٩٣٨,٣٦٠	-	-	-	**٩,٩٣٨,٣٦٠**
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٦٨,٣٥٤,٥٨٥	-	-	-	**١٦٨,٣٥٤,٥٨٥**
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	**٥,٧٩٧,٦٧٠,٤٤١**	**٤٥,٩١٨,٠٦٤**	**٣٩٨,١٧١,٤٠٢**	**-**	**٦,٢٤١,٧٥٩,٩٠٧**

٣٥- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية - تابع

	أقل من ٣ أشهر	من ٣ إلى ١٢ شهر	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨					
تسهيلات ائتمانية	٧٠٦,٠٢٧	١,٦٤٥,٢٠٧	١٣,٧٧١,٩٤٨	-	١٦,١٢٣,١٨٢
تأمين ضمان أعمال	-	٣٧٦,٨٤٣,٤٨٨	-	-	٣٧٦,٨٤٣,٤٨٨
موردون، مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٤,٠٤٨,٦٤٧,٤٤٥	-	-	-	٤,٠٤٨,٦٤٧,٤٤٥
ضريبة الدخل المستحقة	٣٢٩,٠١٩,٧٩٩	-	-	-	٣٢٩,٠١٩,٧٩٩
قرض من أطراف ذات علاقة	١١,١٢٢,٥٣١	-	-	-	١١,١٢٢,٥٣١
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٤٤,٦٩٠,٣٢٧	-	-	-	١٤٤,٦٩٠,٣٢٧
إجمالي الالتزامات المالية غير المخصومة	٤,٥٣٤,١٨٦,١٢٩	٣٧٨,٤٨٨,٦٩٥	١٣,٧٧١,٩٤٨	-	٤,٩٢٦,٤٤٦,٧٧٢

٣٦- القيم العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الأصول المالية والالتزامات المالية. وتتضمن الأصول المالية للشركة ارصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك، ارصدة العملاء واوراق القبض، وبعض الأرصدة المدينة أخرى، والاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، والمستحق من أطراف ذات علاقة. أما الالتزامات المالية الخاصة بالشركة فتشمل التسهيلات الائتمانية وارصدة الموردين والارصدة الدائنة الاخرى، والمستحق إلى أطراف ذات العلاقة وقرض من أطراف ذات علاقة وتأمين ضمان الأعمال.

ولا تختلف القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية جوهريا عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك.